TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ H** **TỈNH KIÊN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 13/2021/DS-ST
Ngày: 26 - 5 - 2021
V/v "*Tranh chấp yêu cầu di dời tài sản trả lại nhà ở, quyền sử dụng đất*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H, TỈNH KIÊN GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Giang Phước Thành.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Lâm Lệ Oanh.
2. Bà Chung Thị Ngọc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Như Ngọc – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H, tỉnh Kiên Giang *tham gia phiên toà:* Bà Lâm Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và 26 tháng 5 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 80/2018/TLST-DS ngày 04 ngày 9 năm 2018 về Tranh chấp yêu cầu di dời tài sản trả lại nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 45/2021/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Tạ Chí D, sinh năm 1983. Địa chỉ: Khu phố B, phường B, thành phố H, tỉnh Kiên Giang.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1949. Địa chỉ: khu phố B, phường Đ, thành phố H, tỉnh Kiên Giang.

Nguyên đơn và bị đơn đều có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1972. Địa chỉ: khu phố B, phường Đ, thành phố H, tỉnh Kiên Giang.Có đơn xin vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1981. Địa chỉ: khu phố B, phường Đ, thành phố H, tỉnh Kiên Giang. Có đơn xin vắng mặt.

- Ông Nguyễn Văn Ph, sinh năm 1983. Địa chỉ: khu phố B, phường Đ, thành phố H, tỉnh Kiên Giang. Có đơn xin vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1991. Địa chỉ: khu phố B, phường Đ, thành phố H, tỉnh Kiên Giang. Có đơn xin vắng mặt.

- Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1992. Địa chỉ: khu phố B, phường Đ, thành phố H, tỉnh Kiên Giang. Có đơn xin vắng mặt.

- Bà Khưu Thị H1, sinh năm 2000. Địa chỉ: khu phố B, phường Đ, thành phố H, tỉnh Kiên Giang. Có đơn xin vắng mặt.

- Bà Lê Thị L, sinh năm 1973. Địa chỉ: khu phố B, phường Đ, thành phố H, tỉnh Kiên Giang. Có mặt.

- Bà Nguyễn Thị Linh Ph, sinh năm 1981. Địa chỉ: khu phố B, phường Đ, thành phố H, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ph: Ông Tạ Chí D, sinh năm 1983. Địa chỉ: Khu phố B, phường B, thành phố H, tỉnh Kiên Giang. Có mặt.

- Văn phòng công chứng Đinh Xuân L. Người đại diện theo pháp luật ông Đinh Xuân L, sinh năm 1970. Địa chỉ: khu phố B, phường B, thành phố H, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Văn H2, sinh năm 1988. Địa chỉ: khu phố Th, phường M, thành phố H, tỉnh Kiên Giang. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tại Tòa án nguyên đơn ông Tạ Chí D trình bày: Tháng 07/2017 ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở của bà Nguyễn Thị T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001116, ngày 07/7/2017, chuyển nhượng phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 692929, thửa số 37, tờ bản đồ ĐH-13, diện tích 65,3m^2, loại đất ODT tọa lạc Khu phố B, phường Đ, thị xã H (nay là thành phố H), tỉnh Kiên Giang. Hai bên đã làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định và được văn phòng công chứng Đinh Xuân L công chứng ngày 07/7/2017, giá thỏa thuận sang nhượng là 100.000.000 đồng, lúc làm hợp đồng chuyển nhượng thì có nói là quá 03 tháng

không chuộc lại thì ông được quyền sang tên và có quyền sang bán cho người khác. Nay nhà đất đã được đăng ký biến động sang tên ông vào tháng 02/2018, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T cùng các thành viên đang cư ngụ trên nhà đất này phải di dời vật dụng sinh hoạt để trả lại nhà và quyền sử dụng đất này cho ông.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày: Căn nhà trên đất tọa lạc tại số 51/1, tổ 10, khu phố B, phường Đ, thành phố H, tỉnh Kiên Giang, hiện nay trong gia đình bà có các nhân khẩu cùng cư ngụ gồm bà, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn Ph, bà Lê Thị L, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn S và chị Khưu Thị H1. Căn nhà này gia đình bà mới xây mới lại vào năm 2016, sau khi cất lại nhà thì có nợ tiền làm nhà của người khác, đến tháng 7/2017 bà có kêu con dâu bà là Lê Thị L liên hệ nhờ người quen dẫn lại nhà ông Tạ Chí D để cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được ông D đồng ý. Ông D hẹn ngày 07/7/2017 đến Văn phòng công chứng Đinh Xuân L ký tên sau đó mới cho nhận tiền, đến ngày 07/7/2017 bà được bà Nguyễn Thị H chở đến Văn phòng công chứng Đinh Xuân L, đi cùng có bà Lê Thị L, nhưng chỉ có bà và ông D vào trong, những người còn lại thì ở ngoài, khi vào có người kêu bà lăn tay vào tờ giấy thì bà có lăn tay vào tờ giấy đó, còn nội dung thỏa thuận trong hợp đồng là gì bà không biết vì không ai đọc cho bà nghe và bà cũng không biết chữ. Sau khi ký xong thì bà về nhà, còn bà L và bà H thì lại nhà ông D lấy tiền cầm nhà đất, ông D chỉ đưa có 96.000.000 đồng, ông D nói 4.000.000 đồng là tiền phí công chứng giấy tờ.

Sau khi cầm nhà đất cho ông D, hàng tháng ông D có nhận tiền lãi của bà là 5.000.000 đồng, bà có đóng lãi cho ông D được 08 tháng liền, tương đương 40.000.000 đồng, việc đóng lãi là do bà Lê Thị L đưa cho ông D và không có chứng cứ cung cấp cho Tòa án. Bà khẳng định không có sang nhượng nhà đất này mà chỉ có cầm giấy tờ để vay tiền và đóng lãi, nên sau khi cầm cố bà và con cháu mình vẫn ở trên nhà đất đó. Do bà đã lớn tuổi, không minh mẫn và không biết chữ, ông D lừa dối bà để lăn tay vào hợp đồng chuyển nhượng. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông D, bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông Tạ Chí D, về số tiền cầm nhà và đất bà đồng ý trả lại cho ông D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L trình bày: Bà là con dâu của bà Nguyễn Thị T, chồng bà là ông Nguyễn Văn T. Năm 2017 do cần tiền trả nợ cho việc cất nhà nên có nhờ mẹ chồng là bà T hỏi vay tiền của ông Tạ Chí D, số tiền vay là 100.000.000 đồng, việc vay tiền qua sự giới thiệu của một người quen, sau khi thỏa thuận thì ông D đồng ý cho bà T vay tiền. Ông D yêu cầu giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lại văn phòng công chứng ký tên rồi mới nhận tiền, bà và người cháu có chở bà T lại văn phòng công chứng, sau khi ký tên xong thì bà chở bà T về nhà, chỉ có bà và bà H đến nhà ông D nhận tiền, ông D chỉ đưa 96.000.000 đồng, còn số tiền 4.000.000 đồng thì ông D nói là tiền đóng phí công chứng, khi bà T ký tên và khi bà đến nhận tiền ông D không nói là đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lúc hỏi vay tiền chỉ nói là cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông D khởi kiện mới biết là ông D lừa dối bà T làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, căn nhà và đất lớn hơn số tiền 96.000.000 đồng, mặc khác bà T không biết chữ nên khi ông D lăn tay vào hợp đồng thì chỉ biết lăn tay để bà lấy tiền vay của ông D. Vì vậy bà yêu cầu tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tạ Chí D và bà Nguyễn Thị T, buộc ông D sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T.

Người đại diện Văn phòng công chứng Đinh Xuân L là ông Trương Văn H2 trình bày: Vào ngày 07/7/2017 Văn phòng công chứng có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001116 giữa người chuyển nhượng bà Nguyễn Thị T với người nhận chuyển nhượng ông Tạ Chí D, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 692929, thửa số 37, tờ bản đồ Đh-13, diện tích 65,3m^2, loại đất ODT, do UBND thị xã Hà Tiên cấp ngày 29/12/2005, tọa lạc Khu phố B, phường Đ, thị xã H (nay là thành phố H), tỉnh Kiên Giang, còn tài sản trên đất là căn nhà thì không có đề cập đến. Bộ phận tiếp nhận hồ sơ của văn phòng có kiểm tra các thông tin được ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đã tham mưu ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Sau khi lập xong thì Văn phòng công chứng có đọc lại cho bà T nghe rõ các nội dung thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng rồi mới cho các bên ký tên và điểm chỉ vào, bà T trình bày không có đọc lại cho bà nghe là không đúng. Sau đó đến tháng 02/2018, ông D đã làm thủ tục điều chỉnh đánh biến động sang tên cho ông D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T vắng mặt tại Phiên tòa, tại bản tự khai ngày 25/10/2018, ông T trình bày: Ông có đơn xin vắng mặt, ông giao quyền quyết định lại cho mẹ ông được toàn quyền xử lý vụ việc có liên quan, nhưng yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Ph vắng mặt tại Phiên tòa, tại bản tự khai ngày 25/10/2018, ông Ph trình bày: Ông có đơn xin vắng mặt, ông giao quyền quyết định lại cho mẹ ông được toàn quyền xử lý vụ việc có liên quan, nhưng yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C vắng mặt tại Phiên tòa, tại bản tự khai ngày 25/10/2018, bà C trình bày: Bà có đơn xin vắng mặt, bà giao quyền quyết định lại cho mẹ bà được toàn quyền xử lý vụ việc có liên quan, nhưng yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S vắng mặt tại Phiên tòa, tại bản tự khai ngày 25/10/2018, ông S trình bày: Ông có đơn xin vắng mặt, ông giao quyền quyết định lại cho mẹ ông được toàn quyền xử lý vụ việc có liên quan, nhưng yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H vắng mặt tại Phiên tòa, tại bản tự khai ngày 22/10/2018, bà H trình bày: Bà là cháu của bà Nguyễn Thị T, vào ngày 07/7/2017, bà T có cầm giấy tờ nhà, quyền sử dụng đất cho ông Tạ Chí D 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), bà là người chở bà T đi lại công chứng làm giấy tờ nhưng không biết là nội dung như thế nào, ông D chỉ kêu bà T lăn tay đi và gia đình bà lúc đó cũng cần tiền nên không hỏi nội dung ra sao, xong xuôi gia đình bà và ông D ra về, và lại nhà ông D nhận tiền, ông D đã đưa tiền cho gia đình bà 96.000.000 đồng, mỗi tháng là đóng lãi 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) cho ông D, gia đình bà đóng được 08 tháng và tháng thứ 9 không có khả năng đóng lãi nữa nên ông D lại nhà làm khó và kêu gia đình bà bán nhà để trả lại tiền cho ông, hiện giờ ông Tạ Chí D kiện gia đình bà là không trả lại nhà cho ông. Gia đình bà chỉ cầm giấy tờ nhà, quyền sử dụng đất chứ không có chuyển nhượng gì cho ông D. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Khưu Thị H1 vắng mặt tại Phiên tòa và không có ý kiến.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H, tỉnh Kiên Giang phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về việc tuân

theo pháp luật của các đương sự theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Qua các chứng cứ do các đương sự cung cấp, đã được thẩm tra tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về đòi bị đơn giao tài sản là quyền sử dụng đất gắn với tài sản trên đất là nhà ở. Chấp nhận phản tố của bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001116, ngày 07/7/2017, chuyển nhượng phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 692929, thửa số 37, tờ bản đồ ĐH-13, diện tích 65,3m^2, loại đất ODT, tọa lạc Khu phố B, phường Đ, thị xã H (nay là thành phố H), tỉnh Kiên Giang. Buộc ông D phải trả lại giấy chứng nhận cho bà T. Buộc bị đơn thanh toán tiền nợ vay và lãi suất theo quy định cho nguyên đơn; Buộc nguyên đơn chịu các chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Bị đơn được miễn án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán nợ vay theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, thời hiệu khởi kiện: Nguyên đơn ông Tạ Chí D khởi kiện tranh chấp đòi giao quyền sử dụng đất và nhà ở đối với bị đơn bà Nguyễn Thị T tại Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Kiên Giang. Nơi bị đơn bà Nguyễn Thị T cư trú tại khu phố B, phường Đ, thành phố H, tỉnh Kiên Giang, đồng thời cũng là nơi có bất động sản tranh chấp nên đây là tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Kiên Giang được quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn Ph, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn S, bà Khưu Thị H1 có đơn xin vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án xét xử vắng mặt.

[3] Về nội dung tranh chấp: Ông Tạ Chí D yêu cầu bà Nguyễn Thị T giao tài sản do mua bán, chuyển nhượng là quyền sử dụng đất, trên đất có nhà ở, tại thửa số 37, tờ bản đồ ĐH-13, diện tích 65,3m^2, loại đất ODT tọa lạc Khu phố B, phường Đ, thị xã H (nay là thành phố H), tỉnh Kiên Giang. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chổ ngày 11/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố H và bản

trích đo thực tế đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H lập ngày 07/4/2020 thể hiện diện tích đất tại thửa 37 loại đất ODT diện tích 65,3m^2. Tất cả các cạnh, kích thước, diện tích, loại đất đều phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên đất có 01 căn nhà ở chiều ngang 4,5m, chiều dài 13,5m, kết cấu móng khung cột bê tông cốt thép, nền lát gạch men, vách tường gạch + tole, xà gồ thép hộp, mái tole sóng vuông. Theo chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định Giám định Cửu Long, ngày 02/7/2020 giá trị quyền sử dụng đất diện tích 65,3m^2 có giá 203.213.600đ; công trình xây dựng trên đất (nhà ở) có giá 152.317.114đ.

[4] Nguyên đơn ông Tạ Chí D yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị T di dời để giao lại toàn bộ tài sản trên cho ông sở hữu, sử dụng, vì ông D đã mua toàn bộ tài sản trên vào ngày 07/7/2017. Bị đơn bà Nguyễn Thị T không đồng ý giao tài sản và có phản tố yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001116, ngày 07/7/2017, chuyển nhượng phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 692929, thửa số 37, tờ bản đồ ĐH-13, diện tích 65,3m^2, loại đất ODT tọa lạc Khu phố B, phường Đ, thị xã H (nay là thành phố H), tỉnh Kiên Giang. Giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng nhưng cả nguyên đơn, bị đơn thống nhất số tiền nguyên đơn giao cho bị đơn là 96.000.000 đồng, số tiền 4.000.000 đồng là phí công chứng hồ sơ.

[5] Do các bên có tranh chấp, qua xem xét các chứng cứ thể hiện vào ngày 07/7/2017, bà T, ông D ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông D thừa nhận có nhận số tiền lãi của bà T 02 tháng là 10.000.000 đồng, ông D cho rằng đây là tiền lãi khi bà T chuyển nhượng lại phần đất đã chuyển nhượng lại cho ông D với tiền gốc là 100.000.000 đồng, cùng tiền lãi 03 tháng là 15.000.000 đồng. Theo chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định - Giám định Cửu Long, ngày 02/7/2020 giá trị quyền sử dụng đất diện tích 65,3m^2 có giá 203.213.600đ; công trình xây dựng trên đất (nhà ở) có giá 152.317.114đ như vậy giá trị thỏa thuận ghi trong hợp đồng so với giá trị thực tế chênh lệch quá nhiều, không phù hợp với một hợp đồng chuyển nhượng bình thường. Mặt khác, sau khi hoàn thành thủ tục sang tên ông D lại nhận số tiền lãi 10.000.000 đồng từ bà T. Từ những phân tích trên, có đủ căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tạ Chí D với bà Nguyễn Thị T là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015. Nghị cần bác khởi kiện của nguyên đơn ông Tạ Chí D yêu cầu bị đơn bà T cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn Ph, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn S, bà Khưu Thị H1, bà Lê Thị L di dời để giao tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại khu phố B, phường Đ, thành phố H, tỉnh Kiên Giang.

[6] Chấp nhận phản tố của bị đơn, xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/07/2017 là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền, mặt dù nguyên đơn không khởi kiện đòi tiền vay mà chỉ khởi kiện đòi tài sản, xét thấy khởi kiện đòi tài sản có giá trị cao hơn số tiền vay và để giải quyết dứt điểm các tranh chấp có liên quan, nghị cần buộc bà T phải trả lại tiền vay cho ông D với số tiền vay là 96.000.000đ và tiền lãi theo quy định. Theo bị đơn trình bày lãi suất thỏa thuận 5%/tháng, thời gian vay là 03 tháng, như vậy hợp đồng này là có thời hạn và các bên phải thực hiện trả lãi trong thời hạn 03 tháng, đã trả lãi được 08 tháng là 40.000.000 đồng, nhưng bên vay không chứng minh được khoản tiền lãi đã trả, nguyên đơn thừa nhận có nhận được 02 tháng tiền lãi là 10.000.000 đồng. Theo khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tiền lãi được tính như sau: Từ ngày 07/7/2017 đến hôm nay là ngày 26/5/2021 là 1,666% x 96.000.000 x 46 tháng 19 ngày = 74.583.488đ, trừ tiền lãi đã trả là 10.000.000đ, tiền lãi phải trả là 74.583.488đ – 10.000.000đ = 64.583.488đ. Tổng vốn gốc và lãi bà T phải trả cho ông D là 160.583.488đ.

[7] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chổ: áp dụng các Điều 157, 158 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, ông D khởi kiện không được chấp nhận nên phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chổ số tiền là 470.000đ, số tiền này ông D đã nộp xong theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000500, ngày 06/5/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H.

[8] Về chi phí định giá tài sản: áp dụng các Điều 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, ông D khởi kiện không được chấp nhận nên ông phải chịu chi phí định giá tài sản với tổng số tiền là 11.000.000đ, ông D đã nộp xong theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 0002401, ngày 10/7/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giám định Cửu Long.

[13] Về án phí: áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Ông D khởi kiện không được chấp nhận nên phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ về yêu cầu giao trả tài sản; bà T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo giá ngạch 5% trên số tiền phải trả tiền vay vốn gốc và lãi cho ông D, tuy nhiên do bà T thuộc trường hợp miễn nộp tiền tạm ứng án phí; án phí, nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147,157, 158, 165,166, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 124, khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ

Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Tạ Chí D đối với bà Nguyễn Thị T về yêu cầu di dời trả lại tài sản là nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại thửa số 37, tờ bản đồ ĐH-13, diện tích 65,3m^2, loại đất ODT tọa lạc Khu phố B, phường Đ, thị xã H (nay là thành phố H), tỉnh Kiên Giang

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001116, ngày 07/7/2017, chuyển nhượng phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 692929, thửa số 37, tờ bản đồ ĐH-13, diện tích 65,3m^2, loại đất ODT tọa lạc khu phố B, phường Đ, thị xã H (nay là thành phố H), tỉnh Kiên Giang, được văn phòng công chứng Đinh Xuân L công chứng ngày 07/7/2017 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H xác nhận ngày 12/02/2018 giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị T với bên nhận chuyển nhượng ông Tạ Chí D là vô hiệu.

Buộc ông Tạ Chí D giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 692929 do Ủy ban nhân dân thị xã H cấp ngày 29/12/2005 trả bà Nguyễn Thị T, bà T được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh biến động chủ sử dụng quyền sử dụng đất từ ông Tạ Chí D sang tên bà Nguyễn Thị T.

3. Buộc bà Nguyễn Thị T thanh toán tiền vay cho ông Tạ Chí D số tiền là 160.583.488đ (Một trăm sáu mươi triệu năm trăm tám mươi ba nghìn bốn trăm tám mươi tám đồng) trong đó vốn gốc 96.000.000đ, lãi 64.583.488đ.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chổ: ông Tạ Chí D phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chổ số tiền là 470.000đ, số tiền này ông D đã nộp xong theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000500, ngày 06/5/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H.

5. Về chi phí định giá tài sản: ông D phải chịu chi phí định giá tài sản với tổng số tiền là 11.000.000đ, ông D đã nộp xong theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 0002401, ngày 10/7/2020 của Công ty cổ phần thẩm định - Giám định Cửu Long

6. Về án phí: ông Tạ Chí D phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ về yêu cầu giao trả tài sản, ông D đã nộp xong tiền tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai thu tiền số 0001200 ngày 04/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H, nay không phải nộp thêm.

Bà Nguyễn Thị T thuộc trường hợp miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí theo quy định tại điểm đ Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Trả lại cho bà T tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0008965 ngày 12/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H.

7. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Viện KSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- Viện KSND TP. H;
- Chi cục THADS TP.H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Giang Phước Thành