TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ NGÃ NĂM** **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 137/2023/DS-ST.
Ngày 28/9/2023.
"V/v tranh chấp yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu, điều chỉnh tên giấy chứng nhận QSD đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ NGÃ NĂM, TỈNH SÓC TRĂNG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Vàng.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Võ Văn Thỏ

Ông Đỗ Huy Sơn

- Thư ký phiên tòa: Ông Quách Văn Diễn, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thúy Hằng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 9 năm 2023 và ngày 28 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 141/2020/TLST-DS ngày 30 tháng 10 năm 2020, về việc *"Tranh chấp yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu, điều chỉnh tên giấy chứng nhận QSD đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất",* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 225/2023/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông **Lê E**, sinh năm 1953 (Có mặt)

Địa chỉ thường trú: Số N, ấp B, xã M, huyện MT, tỉnh Sóc Trăng.

2. Bà **Đỗ C**, sinh năm 1955 (đã chết ngày 18/01/2022)

**Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đỗ Thị Cam gồm có:*

2.1 Ông **Lê E**, sinh năm 1953 (Có mặt)

2.2 Bà **Lê N**, sinh năm 1977 (Có mặt)

2.3 Ông **Lê S**, sinh năm 1981 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp B, xã M, huyện MT, tỉnh Sóc Trăng.

2.4 Ông **Lê VS**, sinh năm 1984 (Có mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã M, huyện MT, tỉnh Sóc Trăng.

2.5 Ông **Lê L**, sinh năm 1988 (Có mặt)

Địa chỉ: ấp C, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

2.6 Ông **Lê T**, sinh năm 1991 (Có mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã M, huyện MT, tỉnh Sóc Trăng.

2.7 Ông **Lê NC**, sinh năm 1993 (Có mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã M, huyện MT, tỉnh Sóc Trăng.

- *Bị đơn:* **Công ty N.**

Địa chỉ trụ sở: số R ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo pháp luật:* Ông **Ngô P, sinh năm 1983 (Có mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp H, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1/ Ông **Hồ S**, sinh năm 1987; Hộ khẩu thường trú: Căn hộ I lô C, phường T, quận B, thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên hệ: số T đường H, khóm H, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

** Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Ông **Nguyễn U,** sinh năm 1984; Địa chỉ: ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

+ Ông **Kim P**, sinh năm 1993 (Có mặt)

Địa chỉ: ấp C, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

2/ **Chi nhánh M**, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt)

Người đại diện: Ông Phạm N, chức vụ Giám đốc chi nhánh

Địa chỉ trụ sở: Ấp C, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1/ Theo đơn khởi kiện lập ngày 28/8/2020, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê E trình bày:

Vào ngày 09/9/2019 vợ chồng ông có thỏa thuận ký một hợp đồng để vay tiền của Công ty N (sau đây gọi tắt là công ty) do ông Ngô P đại diện ký hợp đồng. Nội dung thỏa thuận là vợ chồng ông vay của công ty số tiền 80.000.000 đồng, thời hạn vay là 48 tháng với lãi suất là 8,6%/năm. Vợ chồng ông có thế chấp cho công ty giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất số CQ 672807 thuộc thửa đất số 812, tờ bản đồ số 11, diện tích 9.312,7m^2 đất tọa lạc ấp A, xã M, huyện MT, tỉnh Sóc Trăng do Sở T tỉnh Sóc Trăng cấp vào ngày 05/9/2019 cho ông Lê E đứng tên. Phía công ty đã soạn sẵn một hợp đồng kinh tế và ông Ngô P là người trực tiếp đưa cho vợ chồng ông ký tên và nói đây là hợp đồng

vay tiền, vợ chồng ông có ký tên vào hợp đồng mà ông P đưa, sau khi ký tên xong vợ chồng ông đưa cho ông P bản chính giấy chứng nhận QSD đất số CQ 672807, thửa đất số 812, tờ bản đồ số 11, diện tích 9.312,7m^2 tọa lạc ấp A, xã M, huyện MT, tỉnh Sóc Trăng do Sở T tỉnh Sóc Trăng cấp vào ngày 05/9/2019 cho ông Lê E đứng tên để thế chấp vay số tiền 80.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng và giao giấy chứng nhận QSD đất để thế chấp cho ông P xong thì khoảng vài ngày sau, ông không nhớ rõ thời gian cụ thể, ông P kêu vợ chồng ông đến Ủy ban nhân dân (UBND) xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng ký tên để hoàn tất thủ tục vay tiền, lúc ký hợp đồng tại UBND xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng thì UBND xã M có giải thích cho vợ chồng ông nghe nhưng do vợ chồng ông không rành chữ, trình độ hiểu biết của vợ chồng ông bị hạn chế, lúc đó ông P nói với vợ chồng ông đến UBND xã M để hoàn tất thủ tục vay số tiền 80.000.000 đồng và ông P nói sau khi xong thủ tục vay tiền thì ông P giao số tiền vay là 80.000.000 đồng nên vợ chồng ông đã ký vào hợp đồng.

Đến khoảng 40 ngày sau, ông không nhớ rõ ngày tháng năm thì ông P mới giao cho vợ chồng ông số tiền vốn vay chỉ có 50.000.000 đồng, còn 30.000.000 đồng thì ông P nói 10 ngày nữa sẽ giao đủ tiền nhưng sau đó ông P không có giao thêm tiền cho vợ chồng ông. Vợ chồng ông có gọi điện thoại yêu cầu ông P giao cho vợ chồng ông số tiền vay vốn gốc còn lại 30.000.000 đồng thì ông P tiếp tục hứa vài ngày sẽ giao, rồi sau đó gọi điện thoại cho ông P không được. Khi ông nhận tiền thì có sự chứng kiến của ông Trần H ngụ cùng ấp với ông nhưng hiện nay ông H nói với gia đình ông là không biết sự việc giữa ông và ông P.

Đến ngày 24/8/2020 thì UBND xã M, huyện M có mời ông đến làm việc thì ông mới biết được sự việc phần đất của ông hiện nay ông P đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất và ông P đang làm thủ tục chuyển nhượng đất cho một người khác. Lúc này vợ chồng ông mới biết được là ông P kêu vợ chồng ông đến UBND xã M, huyện M để ký hoàn tất thủ tục vay tiền nhưng thực chất là ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho ông P. Cho nên việc ông P cho vợ chồng ông ký tên hợp đồng kinh tế lập ngày 09/9/2019 là mang tính chất lừa dối do vợ chồng ông không rành chữ. Vợ chồng ông hoàn toàn không có chuyển nhượng đất cho ông P mà chỉ thế chấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông P để vay số tiền 80.000.000 đồng.

Phần đất tranh chấp từ trước đến nay ông vẫn canh tác, việc ông P chuyển sang tên ông P và chuyển nhượng thửa đất số 812 sang cho ông Hồ S là ông không đồng ý.

Theo đơn khởi kiện lập ngày 28/8/2020 ông yêu cầu tuyên bố hợp đồng kinh tế lập ngày 09/9/2019 giữa ông Lê E, bà Đỗ C với công ty N đại diện ông Ngô P là vô hiệu do bị lừa dối. Buộc công ty N đại diện ông Ngô P trả lại cho vợ chồng ông bản chính giấy chứng nhận QSD đất thửa đất số 812 cấp cho ông Lê E ngày 05/9/2019. Vợ chồng ông đồng ý trả cho ông P số tiền vay gốc là 50.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa ông Lê E thay đổi một phần đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Ông và các con của ông đồng ý trả lại cho ông Ngô P số tiền vay đã nhận là 50 triệu đồng và tiền lãi suất theo hợp đồng đã thỏa thuận 8,6%/năm từ ngày 09/9/2019 đến ngày xét xử hôm nay.

Ông yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và ông Ngô P lập ngày 10/9/2019 là vô hiệu do ông bị lừa dối, để ông được đứng tên lại giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất số 812, tờ bản đồ số 11, diện tích 9.312,7m^2 đất tọa lạc ấp A, xã M, huyện MT, tỉnh Sóc Trăng.

2/ *Tại tờ tường trình lập ngày 25/11/2020, biên bản lấy lời khai lập ngày 14/6/2022 cũng như tại phiên tòa ông Ngô P trình bày như sau*:

Nguyên vào ngày 10/9/2019, hai vợ chồng ông Lê E có chuyển nhượng và sang tên cho ông hết lô đất thửa số 812, tờ bản đồ số 11, diện tích là 9.312,7m^2, đất lâu năm. Mục đích chuyển nhượng sang tên là để vay tiền của ông với số tiền 80.000.000 đồng, lãi suất 8,6%/năm, lãi suất cố định, hợp đồng vay tiền lập ngày 09/9/2019. Trong hợp đồng đã ký kết là trả gốc tối thiểu là 24 tháng và tối đa là 84 tháng, đóng lãi hàng quý. Nếu bên ông E không thực hiện đúng nội dung hợp đồng thì ông căn cứ theo hợp đồng thì ông bán tài sản cho người khác để hoàn tất hợp đồng, thực tế ông E không có đóng lãi quý nào cho ông nên ông căn cứ vào hợp đồng ký chuyển nhượng tại UBND xã M, huyện M ông bán tài sản đó cho người khác là đúng, không có sai theo hợp đồng. Ông E đã nhận đủ tiền là 80.000.000 đồng, ông có chụp lại hình khi ông E nhận tiền, ông không có lừa dối, vì hợp đồng ông E có đọc lại và ký tên.

Hiện nay công ty N không còn hoạt động và không còn đặt trụ sở tại số 38, ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng do đã ngừng hoạt động từ khoảng tháng 11/2021 đến nay. Công ty N có bốn người hùng cổ phần nhưng do làm ăn thua lỗ nên các cổ đông đã rút cổ phần hết. Theo ông xác định tiền vay cho ông E hỏi là tiền riêng của ông chứ không phải của công ty N.

Hai bên thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được công chứng, chứng thực ngày 10/9/2019 chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 812 với giá 200.000.000 đồng là nhằm mục đích đảm bảo cho hợp đồng vay (tức là hợp đồng kinh tế lập ngày 09/9/2019). Ông giao tiền cho ông E một lần 80.000.000 đồng, khi giao tiền chỉ có ông và ông E, *tại phiên tòa ông trình bày có sự chứng kiến của ông Trần H*. Thỏa thuận trả lãi là vợ chồng ông E đến nhà ông tại ấp M, xã L, thị xã N để trả lãi hàng quý nhưng từ khi vay đến nay thì vợ chồng ông E không có trả lãi cho ông, ông có yêu cầu ông E trả lãi cũng như trả vốn lại cho ông nhưng ông E không có khả năng trả lãi nên ông mới bán thửa đất số 812 cho ông Hồ S cũng đồng thời cầm cố thửa đất số 812 cho ông S. Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông và ông Hồ S được công chứng, chứng thực ngày 17/6/2020 là nhằm đảm bảo hợp đồng cầm cố tài sản nhà đất lập ngày 18/6/2020, ông cầm giấy chứng nhận QSD đất thửa 812 cho ông S với giá 360.000.000 đồng bằng với giá chuyển nhượng đất. Do ông đã vi phạm hợp

đồng cầm cố tài sản đối với ông S nên ông S được quyền thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được công chứng, chứng thực ngày 17/6/2020 để chuyển tên thửa đất số 812 sang tên cho ông Hồ S. Còn việc ông S yêu cầu ông phải trả số tiền cầm cố, chuyển nhượng thửa đất số 812 với giá 360.000.000 đồng là ông không đồng ý. Trường hợp giữa bên ông S và bên ông E thống nhất thỏa thuận thì ông đồng ý hỗ trợ ký tên sang tên lại cho ông E theo quy định của pháp luật.

3/ *Quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa người đại diện hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Kim P trình bày*:

Vào ngày 17/6/2020 ông Ngô P có đến Văn phòng công chứng A thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thửa số 812, tờ bản đồ số 11, diện tích là 9.312,7m^2 đất tọa lạc ấp A, xã M, huyện MT, tỉnh Sóc Trăng cho ông Hồ S. Giá trị chuyển nhượng đất là 360.000.000 đồng và ông S đã trả tiền cho ông P đủ một lần. Sau đó, ông S có đến Chi nhánh M để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất thì Chi nhánh M ban hành công văn số 248/CNVPĐKĐĐ ngày 01/9/2020 thông báo về việc ngừng cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông S, do ông Lê E đang khởi kiện ông Ngô P ra Tòa để yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất và Chi nhánh M giữ lại bản chính giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất số 812, không có trả bản chính giấy chứng nhận QSD đất lại cho ông S giữa. Vì vậy, ông S yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Hồ S và ông Ngô P lập ngày 17/6/2020, buộc ông Lê E giao cho ông Hồ S quản lý, sử dụng toàn bộ thửa đất số 812, tờ bản đồ số 11, diện tích là 9.312,7m^2 đất tọa lạc ấp A, xã M, huyện MT, Sóc Trăng.

Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 17/6/2020 giữa ông P và ông S nhằm đảm bảo cho hợp đồng cầm cố tài sản lập ngày 18/6/2020. Vì ông P đã vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng cầm cố tài sản nên ông S mới thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 17/6/2020. Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông P và ông S là đúng quy định, được công chứng, chứng thực đảm bảo; Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất có diễn ra trên thực tế không thuộc trường hợp vô hiệu. Khi ông Nghĩa chuyển nhượng QSD đất thì vẫn được ông P dẫn đi xem đất, giấy chứng nhận QSD đất đứng tên ông P nên trường hợp của ông S thuộc bên thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015, cho nên ông đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 17/6/2020 giữa ông P và ông S đối với thửa đất số 812.

Trường hợp nếu Hội đồng xét xử xác định hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 17/6/2020 giữa ông P và ông S bị vô hiệu thì ông S yêu cầu ông P phải trả lại số tiền chuyển nhượng là 360.000.000 đồng.

4/ Tại phiên tòa những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Đỗ C gồm bà Lê N, ông Lê T, ông Lê Snh, ông Lê NC, Lê VS, Lê L đều thống nhất trình bày:

Do mẹ các ông bà là bà Đỗ C đã chết nên các ông bà thống nhất cùng với cha tên Lê E liên đới chịu trách nhiệm trả cho ông Ngô P số tiền vay gốc mà cha

mẹ ông bà đã nhận là 50.000.000 đồng và tiền lãi suất 8,6%/năm từ ngày 09/9/2019 đến ngày xét xử hôm nay. Và các ông bà cũng thống nhất để phần đất thửa số 812, tờ bản đồ số 11, diện tích là 9.312,7m^2 đất tọa lạc ấp A, xã M, huyện MT, Sóc Trăng để cho ông Lê E đứng tên giấy chứng nhận QSD đất một mình.

5/ Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, xác định tư cách đương sự, thu thập chứng cứ và đưa vụ án ra xét xử đúng trình tự thủ tục của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS). Hội đồng xét xử đúng thành phần, thực hiện đầy đủ các thủ tục, trình tự khi xét xử vụ án. Các đương sự có mặt tham gia đầy đủ là chấp hành đúng quy định triệu tập của BLTTDS.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Kiểm sát viên phát biểu về tính có căn cứ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể buộc ông Lê E trả lại cho ông Ngô P số tiền vay 80.000.000 đồng cùng với lãi suất 8.6%/năm từ ngày 09/9/2019 đến ngày xét xử; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 10/9/2019 giữa ông Lê E và ông Ngô P là vô hiệu, đề nghị đến cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Lê E.

Kiểm sát viên phát biểu về tính có căn cứ đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ S đề nghị không chấp yêu cầu độc lập. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Hồ S và ông Ngô P là vô hiệu buộc ông Ngô P trả cho ông Hồ S số tiền chuyển nhượng đất là 360.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi một phần đơn khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu độc lập, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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 vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn ông Lê E thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện buộc ông Ngô P chuyển tên QSD đất thửa đất số 812 lại cho ông được đứng tên giấy chứng nhận QSD đất chứ không yêu cầu ông P trả lại giấy chứng nhận QSD đất thửa 812 cho ông do ông nhầm lẫn tưởng giấy chứng nhận QSD đất hiện nay ông vẫn còn đứng tên giấy chứng nhận QSD đất. Hội đồng xét xử nhận thấy, việc thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện không vượt quá phạm vi khởi kiện nên căn cứ vào khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận yêu cầu thay đổi này của nguyên đơn.

Về nội dung vụ án

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê E về việc buộc ông Ngô P chuyển tên QSD đất lại cho ông và ông trả cho ông Ngô P số tiền vay đã nhận là 50.000.000 đồng cùng với lãi suất 8,6%/năm từ ngày 09/9/2019 đến ngày xét xử. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Xét yêu cầu về trả tiền vay và lãi suất: Ông E khởi kiện có cung cấp chứng cứ là hợp đồng kinh tế lập ngày 09/9/2019 giữa ông E và công ty N do ông Ngô P đại diện thể hiện giá trị hợp đồng cho vay là 80.000.000 đồng, lãi suất 8,6%/năm. Tại phiên tòa ông E và ông P đều xác định vợ chồng ông E và bà C có ký vào hợp đồng kinh tế nhưng ông E cho rằng chỉ nhận được số tiền 50.000.000 đồng từ ông P; Ông E nhận tiền của ông P có sự chứng kiến của ông Trần H ngụ cùng ấp với ông E nhưng tại các phiên tòa ông E đều trình bày hiện nay ông H nói không biết sự việc giữa ông E và ông P nên việc xác minh ông H để xác định số tiền ông P giao cho ông E bao nhiêu là không cần thiết; Việc ông E trình bày chỉ nhận số tiền 50.000.000 đồng không được ông P thừa nhận, ngoài lời trình bày ra thì ông E không có chứng cứ gì để chứng minh chỉ nhận của ông P số tiền vay 50.000.000 đồng mà ông P cho rằng đã gửi cho ông E số tiền 80.000.000 đồng là phù hợp với hợp đồng kinh tế lập ngày 09/9/2019 được vợ chồng ông E, bà C kết tên vào. Cho nên Hội đồng xét xử xác định thực tế ông P đã giao cho ông E số tiền vay 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng). Nên việc ông E yêu cầu chỉ trả cho ông P số tiền 50.000.000 đồng cùng với lãi suất là không có căn cứ chấp nhận. Số tiền ông E phải trả cho ông P là 80.000.000 đồng. Còn về lãi suất các bên cũng thống nhất lãi suất trong hợp đồng kinh tế thỏa thuận là 8,6%/năm, ông E và ông P đều thừa nhận từ ngày ông E vay tiền của ông P đến nay chưa đóng lãi suất cho ông P, nên số tiền lãi được tính từ ngày 09/9/2019 đến ngày xét xử là 04 năm 0 tháng 18 ngày x 80.000.000 đồng = 27.877.000 đồng (làm tròn). Như vậy, tổng số tiền ông E phải trả cho ông P là 107.877.000 đồng. Tại phiên tòa các con của ông E là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Đỗ C gồm có bà Lê N, ông Lê T, ông Lê S, ông Lê NC, Lê VS, Lê L đều thống nhất cùng với ông Lê E chịu trách nhiệm trả số tiền mà ông E và bà C đã vay của ông P nên cần buộc các con của ông E và bà C cùng có trách nhiệm liên đới cùng với ông E trả cho ông P số tiền vay cộng lãi suất là 107.877.000 đồng.

[2.2] Xét yêu cầu chuyển tên QSD đất thửa 812 từ tên ông Ngô P sang tên ông Lê E. Hội đồng xét xử nhận thấy, việc các bên ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 10/9/2019 là nhằm che đậy, bảo đảm cho hợp đồng vay tiền lập ngày 09/9/2019 chứ trên thực tế các bên không có thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất như không có thực hiện giao đất, không có giao nhận tiền chuyển nhượng QSD đất có giá trị được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Cho nên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Ngô P và ông Lê E là vô hiệu do giả tạo theo quy định tại khoản 1 Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015 kể từ thời điểm xác lập. Căn cứ vào khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận nhưng ông E vẫn đang canh tác đất nên không

đặt ra xem xét việc buộc ông P hoàn trả lại đất cho ông E; các bên cũng không có giao nhận tiền sang đất nên cũng không đặt ra việc hoàn trả tiền sang đất mà chỉ buộc ông E cùng các con của ông có trách nhiệm liên đới trả số tiền vốn vay cùng với lãi suất cho ông P theo mục [2.1].

[3] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ S: yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông S và ông P lập ngày 17/6/2020 đối với thửa đất số 812. Trường hợp không công nhận thì yêu cầu ông P trả số tiền 360.000.000 đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy: Việc các bên thực hiện chuyển nhượng QSD đất lập ngày 17/6/2020 nhưng tại phiên tòa ông P và người đại diện hợp pháp cho ông S đều thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 17/6/2020 là nhằm đảm bảo cho hợp đồng cầm cố QSD đất lập ngày 18/6/2020; đồng thời theo nhận định tại mục [2.2] thì hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông P và ông E là vô hiệu từ thời điểm xác lập giao dịch ngày 10/9/2019 nên dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông S và ông P lập ngày 17/6/2020 cũng bị vô hiệu. Căn cứ vào khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận, ông S vẫn chưa có nhận đất nên không buộc ông S trả lại đất mà chỉ buộc ông P trả lại cho ông S số tiền sang đất 360.000.000 đồng (Ba trăm sáu mươi triệu đồng). Từ đó không chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông S và ông P lập ngày 17/6/2020.

[4] Về chi phí tố tụng:

[4.1] Về chi phí thẩm định, định giá, đo đạc: 9.500.000 đồng (Chín triệu năm trăm nghìn đồng). Do yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ S không được chấp nhận nên ông Nghĩa phải chịu số tiền này. Ông S đã nộp tạm ứng trước số tiền này nên đã thực hiện xong.

[4.2] Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Nguyên đơn ông E và các con của ông E gồm bà Lê N, ông Lê T, ông Lê S, ông Lê NC, Lê VS, Lê L cùng liên đới chịu án phí trên số tiền phải trả cho ông Ngô P là 107.877.000 đồng theo khoản 1 và khoản 4 của Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án nhưng ông E có đơn xin miễn án phí và thuộc trường hợp người cao tuổi nên ông E được miễn toàn bộ án phí. Số tiền án phí bà Lê N, ông Lê T, ông Lê S, ông Lê NC, Lê VS, Lê L cùng liên đới chịu là 2.312.000 đồng (Hai triệu ba trăm mười hai nghìn đồng).

+ Bị đơn ông Ngô P phải chịu án phí số tiền 18.000.000 đồng (360.000.000 đồng x 5%) đối với nghĩa vụ phải chịu với ông Hồ S theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ S phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0007792 ngày 10/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự N, tỉnh Sóc Trăng.

[5] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm tại phiên tòa là hoàn toàn có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 124, Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

- Áp dụng các khoản 1, 4 của Điều 26 và các điểm a, b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê E về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu và điều chỉnh cho ông được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê E, bà Đỗ C và ông Ngô P lập ngày 10/9/2019 là vô hiệu.

Kiến nghị Sở T tỉnh Sóc Trăng điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 672807 do Sở T tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 05/9/2023 đã được Chi nhánh M, tỉnh Sóc Trăng chỉnh lý biến động lại cho ông Ngô P vào ngày 12/9/2019 tại thửa đất số 812, tờ bản đồ số 11, diện tích sử dụng 9.312,7m^2 loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp A, xã M, huyện MT, tỉnh Sóc Trăng để chỉnh lý sang tên ông Lê E phần diện tích hết thửa đất theo quy định.

Buộc ông Lê E và các con của ông Lê E gồm bà Lê N, ông Lê T, ông Lê S, ông Lê NC, Lê VS, Lê L cùng có trách nhiệm liên đới trả cho ông Ngô P số tiền tổng cộng là 107.877.000 đồng (Một trăm lẻ bảy triệu, tám trăm tám mươi bảy nghìn đồng) trong đó số tiền vốn vay 80.000.000 đồng và tiền lãi 27.877.000 đồng.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ khi người được thi hành án yêu cầu thi hành án thì hàng tháng người bị yêu cầu thi hành án còn phải trả lãi cho người được thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2/ Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ S về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/6/2020.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ S và ông Ngô P lập ngày 17/6/2020 là vô hiệu.

Buộc ông Ngô P trả cho ông Hồ S số tiền chuyển nhượng là 360.000.000 đồng (Ba trăm sáu mươi triệu đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ khi người được thi hành án yêu cầu thi hành án thì hàng tháng người bị yêu cầu thi hành án còn phải trả lãi cho người được thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

3.1/ Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá: 9.500.000 đồng (Chín triệu năm trăm nghìn đồng). Ông Hồ S phải chịu, ông Nghĩa nộp tạm ứng trước số tiền này nên đã thực hiện xong.

3.2/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Lê E được miễn toàn bộ án phí.

+ Các con của ông Lê E và bà Đỗ C gồm bà Lê N, ông Lê T, ông Lê S, ông Lê NC, Lê VS, Lê L phải liên đới chịu án phí số tiền 2.312.000 đồng (Hai triệu ba trăm mười hai nghìn đồng).

+ Ông Hồ S phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0007792 ngày 10/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự N, tỉnh Sóc Trăng.

+ Ông Ngô P phải chịu án phí số tiền 18.000.000 đồng (Mười tám triệu đồng).

4/ Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung 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, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung.

***Nơi nhận*:**
- VKSND thị xã Ngã Năm;
- Chi cục THADS N;
- Phòng KTNV-THA TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Thị Vàng

TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ NGÃ NĂM** **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 77/2023/QĐ-SCBSBA	*Ngã Năm, ngày 21 tháng 11 năm 2023*

QUYẾT ĐỊNH
SỬA CHỮA, BỔ SUNG BẢN ÁN SƠ THẨM

Căn cứ vào Điều 268 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Xét cần sửa chữa, bổ sung bản án do nhầm lẫn đánh máy trong bản án dân sự sơ thẩm số: 137/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng đã xét xử sơ thẩm vụ án dân sự về *Tranh chấp yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu, điều chỉnh tên giấy chứng nhận QSD đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*, giữa

- *Nguyên đơn:*

1. Ông **Lê E**, sinh năm 1953 (Có mặt)

Địa chỉ thường trú: Số N, ấp B, xã M, huyện MT, tỉnh Sóc Trăng.

2. Bà **Đỗ C**, sinh năm 1955 (đã chết ngày 18/01/2022)

**Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đỗ Thị Cam gồm có:*

2.1 Ông **Lê E**, sinh năm 1953 (Có mặt)

2.2 Bà **Lê N**, sinh năm 1977 (Có mặt)

2.3 Ông **Lê S**, sinh năm 1981 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp B, xã M, huyện MT, tỉnh Sóc Trăng.

2.4 Ông **Lê VS**, sinh năm 1984 (Có mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã M, huyện MT, tỉnh Sóc Trăng.

2.5 Ông **Lê L**, sinh năm 1988 (Có mặt)

Địa chỉ: ấp C, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

2.6 Ông **Lê T**, sinh năm 1991 (Có mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã M, huyện MT, tỉnh Sóc Trăng.

2.7 Ông **Lê NC**, sinh năm 1993 (Có mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã M, huyện MT, tỉnh Sóc Trăng.

- *Bị đơn:* **Công ty N.**

Địa chỉ trụ sở: số R ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo pháp luật:* Ông **Ngô P, sinh năm 1983 (Có mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp H, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1/ Ông **Hồ S**, sinh năm 1987; Hộ khẩu thường trú: Căn hộ I lô C, phường T, quận B, thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên hệ: số T đường H, khóm H, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

** Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Ông **Nguyễn U,** sinh năm 1984; Địa chỉ: ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

+ Ông **Kim P**, sinh năm 1993 (Có mặt)

Địa chỉ: ấp C, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

2/ **Chi nhánh M**, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt)

Người đại diện: Ông Phạm N, chức vụ Giám đốc chi nhánh

Địa chỉ trụ sở: Ấp C, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

QUYẾT ĐỊNH:

Sửa chữa, bổ sung Bản án số 137/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng như sau:

1/ Tại dòng thứ 04 đến dòng thứ 13 của trang 10 từ trên xuống của bản án đã ghi: **"**Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê E, bà Đỗ C và ông Ngô P lập ngày 10/9/2019 là vô hiệu.

Kiến nghị Sở T tỉnh Sóc Trăng điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 672807 do Sở T tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 05/9/2023 đã được Chi nhánh M, tỉnh Sóc Trăng chỉnh lý biến động lại cho ông Ngô P vào ngày 12/9/2019 tại thửa đất số 812, tờ bản đồ số 11, diện tích sử dụng 9.312,7m^2 loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp A, xã M, huyện MT, tỉnh Sóc Trăng để chỉnh lý sang tên ông Lê E phần diện tích hết thửa đất theo quy định."

Nay sửa chữa, bổ sung như sau: "Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê E, bà Đỗ C và ông Ngô P số chứng thực 578, quyển số 01/2019/-SCT/HĐGD ký ngày 10/9/2019 tại Ủy ban nhân dân xã M, huyện MT, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu. Giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 672807 số thửa 812, tờ bản đồ số 11, diện tích 9312,7m^2, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất: ấp A, xã M, huyện MT, tỉnh Sóc Trăng do Sở T tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 05/9/2019 và được chi nhánh M, tỉnh Sóc Trăng ký xác nhận chỉnh lý chuyển quyền cho ông Ngô P ngày 12/9/2019 giao chi nhánh M, tỉnh Sóc Trăng điều chỉnh lại giấy cho ông Lê E được đứng tên."

Nơi nhận:
- VKSND thị xã Ngã Năm;
- Chi cục THADS N;
- Phòng KTNV-THA TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Thị Vàng