

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHỢ GẠO
TỈNH TIỀN GIANG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 425/2024/DS-ST

Ngày: 24/9/2024

V/v tranh chấp: “Yêu cầu
tuyên bố hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất
vô hiệu, Hủy hợp đồng thuê
nhà và đất, Hủy giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất,
Hợp đồng vay tài sản”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHỢ GẠO - TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thủy Uyên;

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đoàn T Phong;

2. Ông Nguyễn Phúc Viễn;

- **Thư ký ghi biên bản phiên tòa:** Bà Lê Nguyễn Ái Quyên - Thư ký Tòa
án nhân dân huyện Chợ Gạo.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Gạo tham gia phiên tòa:**
Ông Ngô Thành Khánh Duy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chợ
Gạo, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự đã thụ lý số:
210/2023/TLST-DS ngày 24 tháng 5 năm 2023 về việc tranh chấp “Yêu cầu
tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, Hủy hợp đồng
thuê nhà và đất, Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hợp đồng vay tài
sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 216/2024/QĐXXST-DS ngày 30
tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 283/2024/QĐST-DS ngày 20
tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Phước L1, sinh năm 1983;

Địa chỉ: 247/6 ấp 6, xã VC, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện ủy quyền: Chị Nguyễn Ngọc P, sinh năm 1991;

Địa chỉ: 41/4 THĐ, phường 6, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Bị đơn: Anh Tạ Thành L2, sinh năm 1978;

Chị Lê Thị T, sinh năm 1983;

Cùng địa chỉ: ấp BC, xã TBT, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Tạ Long H, sinh năm 2003;

2/ Tạ Ngọc Q, sinh năm 2007;

Đại diện theo pháp luật của cháu Q: Tạ Thành L2 và Lê Thị T (cha mẹ ruột);

Cùng địa chỉ: ấp BC, xã TBT, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Văn phòng công chứng Chợ Gạo;

Địa chỉ: thị trấn Chợ Gạo, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

(Chị P, anh L2, chị T, cháu H có mặt; Văn phòng công chứng Chợ Gạo có văn bản đề nghị vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn anh Nguyễn Phước L1, có đại diện ủy quyền là chị Nguyễn Ngọc P trình bày:*

Ngày 06/8/2022, anh L1 có thỏa thuận nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 236m², thuộc thửa đất số 1129, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc ấp Bình Cách, xã Tân Bình Thạnh, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang đối với ông Tạ Thành L2 và bà Lê Thị T, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5622, quyền số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Chợ Gạo ngày 06/8/2022). Giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 100.000.000 đồng. Tuy nhiên, giá thỏa thuận chuyển nhượng thực tế giữa anh L1 và ông L2, bà T là 700.000.000 đồng, anh L1 đã giao đủ số tiền 700.000.000 đồng cho ông L2 bà T. Ngày 06/01/2023, anh L1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS28576, thửa đất 1129 được đổi thành thửa mới là 115, tờ bản đồ số 11, diện tích 235,8m² đất trồng cây lâu năm tại ấp Bình Cách, xã Tân Bình Thạnh, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

Trước đây anh L1 khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang giải quyết:

1/ Buộc ông Tạ Thành L2 và bà Lê Thị T di dời tài sản cá nhân trả lại nhà và đất thuộc thửa số 1129, tờ bản đồ số 02 (thửa mới là 115, tờ bản đồ số 11), đất tọa lạc ấp Bình Cách, xã Tân Bình Thạnh, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang cho anh L1 quản lý, sử dụng. Yêu cầu thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2/ Hủy Hợp đồng thuê đất và nhà ngày 15/8/2022 giữa anh Nguyễn Phước L1 và ông Tạ Thành L2, bà Lê Thị T. Đối với số tiền thuê nhà ông L2 và bà T còn thiếu, anh L1 không yêu cầu giải quyết.

Anh L1 thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: Anh L1 thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5622, quyển số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Chợ Gạo là hợp đồng giả cách, thực chất là anh L2 và chị T vay anh L1 số tiền 700.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng. Anh L1 đã giao đủ số tiền 700.000.000 đồng cho anh L2 và chị T. Anh L1 yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5622, quyển số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Chợ Gạo và hủy hợp đồng thuê nhà, anh L1 sẽ sang tên đất lại cho anh L2 và chị T, yêu cầu anh L1 và chị T trả lại số tiền đã vay là 700.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi theo lãi suất 1,66%/tháng từ ngày 06/8/2022 đến khi xét xử sơ thẩm, tạm tính đến ngày hòa giải là 24 tháng, thành tiền là 278.880.000 đồng, tổng cộng là 978.880.000 đồng, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

** Bị đơn anh Tạ Thành L2 và chị Lê Thị T thống nhất trình bày:*

Do giới thiệu nên anh chị có vay tiền của anh L1 vào tháng 8/2022, số tiền vay là 700.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng, không thỏa thuận thời hạn trả. Người giới thiệu là anh Lương Thanh Phong, địa chỉ: ấp 1, xã Hiệp Thạnh, huyện Châu Thành, tỉnh Long An. Vợ chồng anh chị và anh L1 có đến Văn phòng công chứng Chợ Gạo làm hợp đồng vay, anh L1 nói là “ký công chứng vay tiền”. Anh chị nghĩ là hợp đồng vay nên không đọc lại hợp đồng. Anh L1 đã giao cho anh chị số tiền 700.000.000 đồng, nhưng anh L1 lấy lại 56.000.000 đồng gồm 21.000.000 đồng tiền lãi tháng đầu và 35.000.000 đồng tiền phí vay, anh chị chỉ thực nhận 644.000.000 đồng. Khoảng 05 tháng sau anh L1 có đến nhà kêu anh chị ký trích lục. Việc anh L1 sang tên đất vào lúc nào thì anh chị không biết. Anh chị chỉ vay tiền chứ không bán đất cho anh L1.

Anh chị đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng thuê nhà, anh L1 sang tên đất lại cho anh chị để anh chị kêu bán đất và trả tiền vốn là 700.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất 0,83%/tháng từ ngày vay cho đến khi xét xử cho anh L1.

Do anh L1 đã thay đổi yêu cầu khởi kiện nên anh chị xin rút lại yêu cầu phản tố.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Tạ Long H trình bày:*

Anh là con của ông Tạ Thành L2 và bà Lê Thị T, đang sinh sống trên thửa đất tranh chấp. Anh thống nhất với lời trình bày của cha mẹ.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Chợ Gạo không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

** Tại phiên tòa:* Đại diện ủy quyền của nguyên đơn là chị P thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5622, quyển số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Chợ Gạo là hợp đồng

giả cách để che giấu giao dịch thực tế là hợp đồng vay tiền nên thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà, anh L1 sẽ sang tên đất lại cho anh L2 và chị T, yêu cầu anh L1 và chị T trả lại số tiền đã vay là 700.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi theo lãi suất 1,66%/tháng từ ngày 06/8/2022 đến khi xét xử sơ thẩm là 25 tháng 14 ngày, nguyên đơn tự nguyện tính tròn là 25 tháng, thành tiền là 290.500.000 đồng, tổng cộng là 990.500.000 đồng, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn anh L2 và chị T thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng giả cách nên đồng ý với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu của nguyên đơn, đồng ý hủy hợp đồng thuê nhà, anh chị trả lại cho anh L1 số tiền vay 700.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất 0,83%/tháng từ ngày vay là 06/8/2022 đến khi xét xử sơ thẩm và xin rút lại yêu cầu phản tố của mình. Cháu H giữ nguyên lời trình bày của mình.

** Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng đã chấp hành theo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Về nội dung, tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5622, quyển số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Chợ Gạo giữa anh Nguyễn Phước L1 và anh Tạ Thành L2, chị Lê Thị T là hợp đồng giả cách nhằm che giấu hợp đồng vay tiền, phù hợp với lời thừa nhận của bị đơn nên có căn cứ cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5622, quyển số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Chợ Gạo vô hiệu. Các đương sự thừa nhận hợp đồng thuê nhà và đất là không có thật nên cần tuyên vô hiệu. Phía bị đơn thừa nhận đã nhận số tiền 700.000.000 đồng và đồng ý trả nên yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận. Đối với số tiền lãi và phí vay 56.000.000 đồng mà bị đơn trình bày thì không có chứng cứ chứng minh, các đương sự không có yêu cầu nên đề nghị không xem xét.*

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Căn cứ vào đơn khởi kiện, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và các tài liệu chứng cứ trong vụ án, Hội đồng xét xử xác định đây là tranh chấp “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hủy hợp đồng thuê nhà, Hợp đồng vay tài sản” được quy định tại Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ khoản 4 Điều 34, điểm a

khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

[2] Văn phòng công chứng Chợ Gạo có đơn đề nghị vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ các điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt Văn phòng công chứng Chợ Gạo.

[3] Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: không yêu cầu bị đơn giao nhà và đất tại thửa đất số 115, tờ bản đồ số 11 (thửa cũ là 1129, tờ bản đồ số 02), đất tọa lạc ấp Bình Cách, xã Tân Bình Thạnh, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang mà yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5622, quyền số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Chợ Gạo vô hiệu, yêu cầu anh L2 và chị T trả số tiền vay là 700.000.000 đồng và lãi xuất. Xét thấy việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vẫn liên quan đến đối tượng khởi kiện của vụ án là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5622 và thửa đất 115, không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Ngày 19/8/2024 Tòa án có thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn anh L2 chị T như sau: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5622, quyền số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Chợ Gạo vô hiệu. Ngày 30/8/2024 bị đơn có đơn xin rút yêu cầu phản tố. Tại phiên tòa, bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến xin rút yêu cầu phản tố. Xét thấy việc rút yêu cầu phản tố của bị đơn là tự nguyện, không trái với pháp luật nên Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của bị đơn.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 06/8/2022, anh L1 và anh L2, chị T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5622, quyền số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Chợ Gạo ngày 06/8/2022 đối với phần đất diện tích 236m², thuộc thửa đất số 1129, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc ấp Bình Cách, xã Tân Bình Thạnh, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang. Ngày 06/01/2023, anh L1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS28576, thửa đất 1129 được đổi thành thửa mới là 115, tờ bản đồ số 11, diện tích 235,8m² đất trồng cây lâu năm tại ấp Bình Cách, xã Tân Bình Thạnh, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, phía nguyên đơn anh L1, bị đơn anh L2 và chị T đều thống nhất thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5622, quyền số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Chợ Gạo ngày 06/8/2022 là hợp đồng giả cách để che giấu giao dịch thực tế là anh L1 cho anh L2 và chị T vay số tiền 700.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng. Đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, yêu cầu của anh L1 về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất số công chứng 5622, quyền số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu là có căn cứ chấp nhận.

Tại phiên tòa, các đương sự thừa nhận do không có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thực tế, hợp đồng thuê nhà và đất ngày 15/8/2022 là không có thật, mục đích làm hợp đồng là để hợp thức hóa việc anh L2 chị T vẫn được ở lại căn nhà nên nguyên đơn và bị đơn đồng ý hủy hợp đồng thuê nhà và đất. Do đó, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà và đất ngày 15/8/2022 là có căn cứ chấp nhận.

Đối với số tiền thuê nhà, nguyên đơn và bị đơn thừa nhận anh L2, chị T không có trả bất kỳ khoản tiền thuê nhà nào cho nguyên đơn, các đương sự không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Căn cứ vào Điều 124 Bộ luật dân sự thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, giao dịch vay tài sản có hiệu lực. Nguyên đơn và bị đơn thống nhất thừa nhận số tiền vay là 700.000.000 đồng, lãi suất vay 3%/tháng. Nguyên đơn anh L1 yêu cầu anh L1 và chị T trả lại số tiền đã vay là 700.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi theo lãi suất 1,66%/tháng từ ngày 06/8/2022 đến khi xét xử sơ thẩm là 25 tháng 14 ngày, nguyên đơn tự nguyện tính tròn là 25 tháng, thành tiền là 290.500.000 đồng, tổng cộng là 990.500.000 đồng, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật. Bị đơn anh L2 và chị T đồng ý trả số tiền nợ 700.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 06/8/2022 đến khi xét xử theo lãi suất 0,83%/tháng.

Các đương sự thống nhất số tiền vay 700.000.000 đồng, bị đơn cũng đồng ý trả số tiền này cho nguyên đơn. Do đó, cần buộc bị đơn phải trả tiền nợ gốc cho nguyên đơn. Đối với tiền lãi, xét thấy hợp đồng vay giữa nguyên đơn và bị đơn là hợp đồng vay có lãi, các đương sự cũng thống nhất mức lãi suất cho vay. Do đó yêu cầu tính lãi và thời gian tính lãi của anh L1 là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Như vậy anh L2 và chị T phải trả cho anh L1 số tiền nợ gốc 700.000.000 đồng, tiền lãi là 290.500.000 đồng, tổng cộng là 990.500.000 đồng.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự. Trên thực tế anh L1 chưa được giao đất, anh L2 và chị T vẫn đang quản lý sử dụng đất nên không cần buộc anh L1 giao trả đất lại thửa đất số 115. Anh L2 và chị T có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý biên động, điều chỉnh sang tên chủ sử dụng đất cũ là anh L2 và chị T cho phù hợp. Xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là của hai bên, tuy nhiên chưa gây ra thiệt hại gì, còn đối với số tiền phí, thuế chuyển nhượng đất do anh L1 tự đi thực hiện nên anh phải tự chịu.

[7] Bị đơn anh L2 và chị T trình bày khi vay số tiền 700.000.000 đồng đã trả ngay cho anh L1 tiền lãi tháng đầu là 21.000.000 đồng và phí vay là 35.000.000 đồng, tổng cộng là 56.000.000 đồng, nên anh chị chỉ thực nhận số tiền 644.000.000 đồng nhưng anh chị không có chứng cứ chứng minh. Phía anh L1 không thừa nhận lời bày của bị đơn. Xét thấy bị đơn đã thừa nhận vay số tiền gốc là 700.000.000 đồng, không có chứng cứ chứng minh đã trả số tiền 56.000.000 đồng và cũng không yêu cầu gì về số tiền này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Đối với số tiền thuê nhà theo

[8] Về chi phí tố tụng: Gồm chi phí định giá tài sản 11.000.000 đồng, chi phí đo đạc 3.007.000 đồng, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.100.000 đồng, chi phí trích lục hồ sơ 400.000 đồng, tổng cộng là 15.507.000 đồng. Do hai bên đều có lỗi trong việc dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên mỗi bên phải chịu 50% chi phí tố tụng là 7.753.500 đồng. Do anh L1 đã tạm túng toàn bộ chi phí tố tụng nên phía bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền 7.753.500 đồng cho nguyên đơn.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu được chấp nhận, bị đơn có nghĩa vụ trả cho tiền cho nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[10] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định.

[11] Xét ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Gạo phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 26, 34, 35, 39, 92, 147, 220, 227, 228, 235, 244 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 122, 124, 131, 357, 407, 423, 427, 463, 466, 468, 472, 500 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy 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;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Phước L1.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5622, quyền số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Chợ Gạo ngày 06/8/2022 giữa anh Nguyễn Phước L1 và anh Tạ Thành L2, chị Lê Thị T đối với thửa đất số 1129, tờ bản đồ số 02, diện tích 236m² đất trồng cây lâu năm (thửa mới là 115, tờ bản đồ số 11, diện tích 235,8m² đất trồng cây lâu năm), đất

tọa lạc ấp Bình Cách, xã Tân Bình Thạnh, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu.

Anh Tạ Thành L2 và chị Lê Thị T được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký lại quyền sử dụng thửa đất số 1129, tờ bản đồ số 02, diện tích 236m² đất trồng cây lâu năm (thửa mới là 115, tờ bản đồ số 11, diện tích 235,8m² đất trồng cây lâu năm), đất tọa lạc ấp Bình Cách, xã Tân Bình Thạnh, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang theo quy định.

- Hủy hợp đồng thuê nhà và đất ngày 15/8/2022 giữa anh Nguyễn Phước L1 và anh Tạ Thành L2.

- Anh Tạ Thành L2 và chị Lê Thị T có nghĩa vụ liên đới trả cho anh Nguyễn Phước L1 số tiền nợ gốc 700.000.000 đồng và tiền lãi là 290.500.000 đồng, tổng cộng là 990.500.000 đồng, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày anh L1 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh L2 và chị T chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn anh Tạ Thành L2 và chị Lê Thị T về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5622, quyển số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Chợ Gạo ngày 06/8/2022 giữa anh Nguyễn Phước L1 và anh Tạ Thành L2, chị Lê Thị T đối với thửa đất số 1129, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc ấp Bình Cách, xã Tân Bình Thạnh, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu.

3. Chi phí tố tụng: Anh Tạ Thành L2 và chị Lê Thị T có nghĩa vụ hoàn trả cho anh L1 50% chi phí tố tụng là 7.753.500 đồng.

4. Về án phí: Anh Nguyễn Phước L1 được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 900.000 đồng theo biên lai thu số 0025955 ngày 17/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo.

Anh Tạ Thành L2 và chị Lê Thị T phải chịu 42.315.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007848 ngày 19/8/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo, nên anh L2 và chị T còn phải nộp thêm 42.015.000 đồng.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt được quyền kháng cáo đến Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang để yêu cầu xét xử phúc thẩm. Đối với các đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận bản án hoặc niêm yết theo quy định.

Trường hợp bản án, quyết định được thực hiện theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa 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

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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND huyện Chợ Gạo;
- Chi cục THADS huyện Chợ Gạo;
- Các đương sự;
- Lưu: H sơ, án văn.

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

Phan Thủy Uyên