TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN M** **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 17/2024/DS-ST.
Ngày: 12/3/2024.
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN M

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ái Mỹ.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bùi Anh Đức.

Ông Huỳnh Văn Hiệp.

- Thư ký phiên toà: Bà Ngô Thị Tiểu Loan – Thẩm tra viên Toà án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện M: Ông Đặng Văn Tài – Kiểm sát viên.

Trong ngày 12 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 92/2021/TLST-DS, ngày 04 tháng 5 năm 2021, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản". Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 385/2023/QĐXXST-DS, ngày 22 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Kỳ T, sinh năm 1984 (có mặt).

Địa chỉ: Hẻm 51 Ngô Quyền, ấp V, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Kỳ T: Ông Lê Văn B, sinh năm 1998 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn K, xã T, huyện C, tỉnh Quảng Trị.

Địa chỉ liên hệ: Kiệt 53/46/14/3 đường 2 tháng 9, quận H, Thành phố Đà Nẵng.

- *Bị đơn:* Ông Phạm Trung H, sinh năm 1984.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Phạm Tào Thu L, sinh năm 1986 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 56 Ngô Quyền, ấp V, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Phạm Trung H: Luật sư Võ Hoàng A– Văn phòng luật sư Huỳnh Ánh T– Thuộc đoàn luật sư tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

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

1/ Bà Triệu Thị G (có mặt).

2/ Anh Lê Triệu L (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Hẻm 51 Ngô Quyền, ấp V, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

3/ Ông Huỳnh Thiện Đ (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Thạnh Lợi, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

4/ Bà Phạm Tào Thu L, sinh năm 1986 (có mặt).

Địa chỉ: Số 56 Ngô Quyền, ấp V, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

5. Văn phòng công chứng Trần Vũ Ngân B (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 151 đường Tỉnh lộ 934, ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 12/4/2021 của nguyên đơn ông Lê Kỳ T, chứng cứ có trong hồ sơ và tại phiên toà, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Văn B trình bày: Giữa ông Lê Kỳ T và ông Phạm Trung H có quen biết nhau, khi ông T hỏi vay của ông H 200.000.000 đồng, ông H nói với ông T vay thế chấp tại Ngân hàng Agribank với lãi suất 2.000.000 đồng/tháng với điều kiện ông T phải làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSD đất) thửa 81 tọa lạc ấp V, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng do ông T đang đứng tên cho ông H để ông H đứng tên hợp đồng tín dụng vay tiền Ngân hàng 200.000.000 đồng giúp cho ông T. Ông T đồng ý với ông H, vì ông T đang có nợ xấu tại Ngân hàng không vay tiền được nên phải làm hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông H để ông H đi làm thủ tục vay tiền tại Ngân hàng, đây chỉ là hợp đồng chuyển nhượng giả thực chất là hợp đồng vay tiền. Khi ông H đồng ý làm hợp đồng vay Ngân hàng số tiền 200.000.000 đồng dùm ông T, thì giữa ông T với ông H có thỏa thuận thời hạn vay là 06 tháng, nếu đến 06 tháng không đáo hạn tiền vay Ngân hàng được thì ông T phải trả tiền cho ông H để ông H trả nợ cho Ngân hàng. Về lãi suất, hỏa thuận ông T đóng lãi cho ông H mỗi tháng là 2.000.000 đồng trên tổng số tiền vốn vay 200.000.000 đồng.

Đến ngày 07/10/2019 ông T đã đến Văn phòng công chứng Trần Vũ Ngân B ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phạm Trung H, ông H kêu ông T ghi số tiền chuyển nhượng trong hợp đồng là 50.000.000 đồng (nhưng thật chất số tiền vay là 200.000.000 đồng) và tại Văn phòng công chứng ông T có nhận của ông H số tiền 50.000.000 đồng, ông H nói 02, 03 ngày sau sẽ tiếp tục giao số tiền vay 150.000.000 đồng còn lại cho ông H.

Sau đó 02, 03 ngày thì ông H có điện thoại cho ông T hẹn ra nhận tiền tại quán cà phê ở chợ Mỹ Xuyên. Ông T nói với ông H là ông T đứng ra thế chấp quyền sử dụng đất vay tiền của ông H là để vay tiền dùm cho ông Huỳnh Thiện Đ, do ông T bận đi làm ở Sóc Trăng nên nói với ông H là giao số tiền vay còn lại 150.000.000 đồng cho ông Đ nhận. Sau đó, ông T có gọi điện kêu ông Huỳnh Thiện Đ đi gặp ông H để nhận số tiền

150.000.000 đồng. Sau khi ông Đ nhận được số tiền 150,000.000 đồng từ ông H thì có gọi điện cho T nói đã nhận được tiền 150.000.000 đồng rồi. Sau đó, thì ông T giao thêm cho ông Đ số tiền 50.000.000 đồng. Như vậy, ông T đã vay tiền của ông H để giao lại cho ông Huỳnh Thiện Đ nhận tổng cộng là 200.000.000 đồng. Khi ông T vay tiền dùm ông Đ 200.000.000 đồng này thì giữa ông T và ông Đ có nói riêng với nhau là sau này ông Đ sẽ đưa trả 200.000.000 đồng cho ông T để ông T trả cho ông H.

Sau khi vay tiền, ông T đóng tiền lãi lúc đầu 2.000.000 đồng/tháng với số tiền vốn 200.000.000 đồng, đóng được 03 tháng từ ngày 07/10/2019 đến ngày 07/01/2020 là 6.000.000 đồng. Sau đó, ông H nói Ngân hàng tăng tiền lãi lên là 4.000.000 đồng/tháng, ông T đóng tiếp tục số tiền lãi từ ngày 07/02/2020 mỗi tháng 4.000.000 đồng, đóng được 06 tháng với số tiền 24.000.000 đồng thì ngưng đóng đến nay, mỗi lần đi đóng lãi là ông T trực tiếp giao tiền cho ông H, có khi thì ông Đ đi đóng lãi, khi đóng lãi thì không có làm biên nhận.

Sau khi ông T ngưng đóng lãi thì ông H có gặp ông T nói chuyện, ông T xin ông H cho chuộc lại giấy tờ QSD đất thì ông H thông báo số tiền phải thanh toán là 380.000.000 đồng thì mới cho chuộc lại giấy tờ QSD đất. Sự việc trên thì vợ ông T là bà Triệu Thị Gcó biết và có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, hiện phần đất đã chuyển nhượng cho ông H thì ông T đang sinh sống cùng vợ con, còn bản chính giấy chứng nhận QSD đất thì ông H đang quản lý.

Đối với những tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn ông Lê Kỳ T nộp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 81, giá chuyển nhượng 50.000.000 đồng giữa ông Lê Kỳ T, bà Triệu Thị G, ông Phạm Trung H có công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Vũ Ngân B ngày 07/10/2019 do ông Lê Kỳ T, vợ ông T bà Triệu Thị Gvà ông Phạm Trung H ký.

Đối với các hợp đồng phía bị đơn ông Phạm Trung H nộp là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2019 thửa 81, giá chuyển nhượng 450.000.000 đồng giữa Lê Kỳ T, Triệu Thị G, Phạm Trung H, không có công chứng do ông Lê Kỳ T, vợ là Triệu Thị G và ông Phạm Trung H ký; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2019 thửa 81, giá chuyển nhượng 250.000.000 đồng giữa Lê Kỳ T, Triệu Thị G, Phạm Tào Thu L, có công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Vũ Ngân B ngày 28/5/2019 do ông Lê Kỳ T, vợ là Triệu Thị G và bà Phạm Tào Thu L ký; Hợp đồng cho thuê ngày 07/10/2019, (không có công chứng, chứng thực) giữa: bên cho thuê nhà: Ông Phạm Trung H; Bên thuê nhà: Ông Lê Kỳ T do ông Lê Kỳ T và ông Phạm Trung H ký. Các biên nhận thanh toán tiền cọc mua đất ngày 07/10/2019 giữa Lê Kỳ T, Triệu Thị G, Phạm Trung H do ông Lê Kỳ T, vợ Triệu Thị Gvà ông Phạm Trung H ký; Biên nhận thanh toán tiền mua đất đợt 2 ngày 15/10/2019 giữa Lê Kỳ T, Triệu Thị G, Phạm Trung H do ông Lê Kỳ T, vợ Triệu Thị G và ông Phạm Trung H ký; Biên nhận thanh toán tiền mua đất đợt 3 ngày 25/10/2019 giữa Lê Kỳ T, Triệu Thị G, Phạm Trung H do ông Lê Kỳ T, vợ Triệu Thị G và ông Phạm Trung H ký.

Những hợp đồng nêu trên đều do ông H đem đến nhà vào buổi tối kêu ông T và bà Triệu Thị G ký tên, do bạn bè tin tưởng nên vợ chồng ông T đã ký. Trước đây ông T

có yêu cầu giám định chữ ký các hợp đồng này, nhưng nay thì ông T không yêu cầu giám định chữ ký nữa.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thừa nhận tổng số tiền ông T đã vay của ông Phạm Trung H là 200.000.000 đồng tiền gốc. Nay ông Lê Kỳ T yêu cầu Tòa án giải quyết hủy các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại thửa 81 tọa lạc ấp V, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng ngày 07/10/2019 và hợp đồng thuê nhà giữa ông Lê Kỳ T và ông Phạm Trung H, ông T đồng ý trả cho ông H số tiền vay 200.000.000 đồng và đồng ý trả tiền lãi cho ông H với mức lãi 10%/năm kể từ tháng 12 năm 2019 đến ngày thanh toán hoàn tất số tiền nợ gốc 200.000.000 đồng cho ông H. Số tiền 16.000.000 đồng mà ông Lê Kỳ T đã thanh toán lãi đối với khoản tiền vay gốc vay 200.000.000 đồng ngày 07/10/2019 đến ngày 07/12/2019 thì phần tiền lãi đã thanh toán vượt mức quy định yêu cầu trừ vào số tiền vay gốc.

Đối với ý kiến của ông T trước đây cho rằng trong số 200.000.000 đồng đã vay của ông H thì ông T có vay dùm cho ông Huỳnh Thiện Đ 150.000.000 đồng thì ông T và ông Đ sẽ tự thỏa thuận với nhau, không yêu cầu giải quyết.

- Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 25/6/2021; đơn thay đổi yêu cầu phản tố ngày 08/8/2023 của bị đơn ông Phạm Trung H; Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Phạm Trung H đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Tào Thu L trình bày: Ông Phạm Trung H và ông Lê Kỳ T là bạn bè cùng xóm, do ông T cần tiền nên ông T làm hợp đồng chuyển nhượng phần đất cùng căn nhà tại thửa số 81, tờ bản đồ số 33, tọa lạc ấp V, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng cho ông H theo giấy chứng nhận QSDĐ số CH 04184 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện M cấp ngày 29/11/2013 với giá chuyển nhượng 450.000.000 đồng. Ông T giao dịch với ông Phạm Trung H nhưng do ông H không có hộ khẩu ở Mỹ Xuyên nên bà Phạm Tào Thu L mới đứng ra ký hợp đồng với ông Lê Kỳ T là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 81, giá chuyển nhượng 250.000.000 đồng giữa Lê Kỳ T, Triệu Thị G, Phạm Tào Thu L, có công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Vũ Ngân B ngày 28/5/2019. Do để giảm tiền đóng thuế nên đến ngày 07/10/2010 ông Phạm Trung H làm lại 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 81, giá chuyển nhượng 50.000.000 đồng giữa Lê Kỳ T, Triệu Thị G, Phạm Trung H, công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Vũ Ngân B ngày 07/10/2019 để nhẹ tiền đóng thuế; Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 81, giá chuyển nhượng 450.000.000 đồng giữa Lê Kỳ T, Triệu Thị G, Phạm Trung H, không có công chứng do ông H và ông T ký để thỏa thuận phương thức thanh toán với nhau.

Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đều chỉ ghi nội dung chuyển nhượng đất, không có ghi nội dung chuyển nhượng nhà do xác định mua đất là mua luôn nhà, trên QSD đất không thể hiện tài sản gắn liền trên đất nên Văn phòng công chứng Trần Vũ Ngân B không đồng ý ghi nội dung chuyển nhượng nhà vào hợp đồng.

Hợp đồng cho thuê (V/v cam kết thuê nhà) ngày 07/10/2019 giữa Phạm Trung H và Lê Kỳ T là một hợp đồng nhằm để đảm bảo số tiền 450.000.000 đồng mà ông H đã giao cho ông T.

Các biên nhận thanh toán tiền cọc mua đất ngày 07/10/2019 giữa Lê Kỳ T, Triệu Thị G, Phạm Trung H số tiền 200.000.000 đồng; Biên nhận thanh toán tiền mua đất đợt

2 ngày 15/10/2019 giữa Lê Kỳ T, Triệu Thị G, Phạm Trung H số tiền 200.000.000 đồng; Biên nhận thanh toán tiền mua đất đợt 3 ngày 25/10/2019 giữa Lê Kỳ T, Triệu Thị G, Phạm Trung H số tiền 50.000.000 đồng là biên nhận của những lần giao nhận tiền giữa ông H và vợ chồng ông T, bà G.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T hiện nay ông H đang giữ bản chính, không còn thế chấp ở Ngân hàng nữa.

Việc ông T nói ông H cho chuộc lại nhà và đất với giá 380.000.000 đồng theo đoạn ghi âm ngày 14/4/2021 giữa ông T và ông H, là khi đó ông H có ý định giảm bớt tiền nợ vay cho ông T nên mới đưa ra số tiền thanh toán tổng cộng là 380.000.000 đồng. Còn tiền nợ vay thực tế là 450.000.000 đồng.

Việc ông T nói ông H đưa 150.000.000 đồng cho ông Đ là không đúng. Ông T nói đóng lãi mỗi tháng 2.000.000 đồng trên số tiền vay 200.000.000 đồng là hoàn T không đúng.

Ngày 25/6/2021, ông Phạm Trung H phản tố yêu cầu buộc ông Lê Kỳ T và bà Triệu Thị Gtrả cho ông số tiền thuê nhà tính từ thời điểm tháng 3/2021 đến tháng 6/2021 với số tiền là 16.000.000 đồng và giao lại căn nhà số 51/5 và phần đất tại thửa 81, tờ bản đồ số 33 tọa lạc đường Ngô Quyền, ấp V, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng do ông Phạm Trung H đứng tên QSD đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BP 438744 được UBND huyện M cấp ngày 24/10/2019. Nếu ông T muốn mua lại căn nhà và đất thì ông H đồng ý chuyển nhượng lại với giá 450.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi theo quy định của Nhà nước từ tháng 3 năm 2021 đến thời điểm hiện nay, mức lãi theo quy định của Nhà nước.

Đến ngày 08/8/2023, bị đơn ông Phạm Trung H có đơn thay đổi yêu cầu phản tố, cụ thể: Ông H thừa nhận việc các bên là ông Lê Kỳ T và ông Phạm Trung H thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại thửa 81 tọa lạc ấp V, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng tại các hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 81, giá chuyển nhượng 50.000.000 đồng giữa Lê Kỳ T, Triệu Thị G, Phạm Trung H, công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Vũ Ngân B ngày 07/10/2019; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 81, giá chuyển nhượng 450.000.000 đồng giữa Lê Kỳ T, Triệu Thị G, Phạm Trung H, không có công chứng; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 81, giá chuyển nhượng 250.000.000 đồng giữa Lê Kỳ T, Triệu Thị G, Phạm Tào Thu L, có công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Vũ Ngân B ngày 28/5/2019 và hợp đồng thuê nhà là nhằm mục đích để ông H cho vợ chồng ông Lê Kỳ T và bà Triệu Thị Gvay tiền, số tiền thực tế vay tại các biên nhận thanh toán tiền cọc mua đất, cụ thể:

- Biên nhận ngày 07/10/2019, vợ chồng ông Lê Kỳ T và bà Triệu Thị Gvay số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất thoả thuận là 4%/tháng.

- Biên nhận ngày 15/10/2019, vợ chồng ông Lê Kỳ T và bà Triệu Thị Gvay số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất thoả thuận là 4%/tháng.

- Biên nhận ngày 25/10/2019, vợ chồng ông Lê Kỳ T và bà Triệu Thị Gvay số tiền 50.000.000 đồng, lãi suất thoả thuận là 4%/tháng.

Tổng số tiền vợ chồng ông Lê Kỳ T và bà Triệu Thị Gvay của ông Phạm Trung H là 450.000.000 đồng tiền gốc. Trong quá trình vay tiền ông T, bà G đã đóng lãi được 16.000.000 đồng, mức tiền lãi đóng vượt đồng ý trừ vào tiền vốn vay. Tại phiên tòa, bà Liên đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Trung H yêu cầu Toà án giải quyết buộc vợ chồng ông Lê Kỳ T và bà Triệu Thị Gphải thanh toán cho ông Phạm Trung H tổng số tiền của 03 khoản vay nêu trên tạm tính từ ngày 07/10/2019 đến ngày 11/3/2024 là 823.503.560 đồng. (trong đó, tiền gốc là 440.666.660 đồng (sau khi trừ số tiền lãi đóng vượt mức)). Đồng thời yêu cầu vợ chồng ông Lê Kỳ T và bà Triệu Thị Gthanh toán tiền lãi đối với số tiền gốc 440.666.660 đồng cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

- *Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Triệu Thị Gtrình bày:* Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông Lê Kỳ T. Bà G thừa nhận bà và chồng là ông Lê Kỳ T có ký tất cả các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa 81, giá chuyển nhượng 450.000.000 đồng giữa Lê Kỳ T, Triệu Thị G, Phạm Trung H, không có công chứng; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 81, giá chuyển nhượng 250.000.000 đồng giữa Lê Kỳ T, Triệu Thị G, Phạm Tào Thu L, có công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Vũ Ngân B ngày 28/5/2019; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 81, giá chuyển nhượng 50.000.000 đồng giữa Lê Kỳ T, Triệu Thị G, Phạm Trung H, công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Vũ Ngân B ngày 07/10/2019.

Bà G thừa nhận các biên nhận thanh toán tiền cọc mua đất ngày 07/10/2019 giữa Lê Kỳ T, Triệu Thị G, Phạm Trung H do ông Lê Kỳ T, Triệu Thị G và ông Phạm Trung H ký; Biên nhận thanh toán tiền mua đất đợt 2 ngày 15/10/2019 giữa Lê Kỳ T, Triệu Thị G, Phạm Trung H do ông Lê Kỳ T, Triệu Thị Gvà ông Phạm Trung H ký; Biên nhận thanh toán tiền mua đất đợt 3 ngày 25/10/2019 giữa Lê Kỳ T, Triệu Thị G, Phạm Trung H do ông Lê Kỳ T, Triệu Thị G và ông Phạm Trung H ký; Hợp đồng cho thuê (V/v cam kết thuê nhà) ngày 07/10/2019 giữa Phạm Trung H và Lê Kỳ T do ông Lê Kỳ T và ông Phạm Trung H ký. Những hợp đồng nêu trên đều do ông H đem đến nhà vào buổi tối, nội dung giấy thì để trống kêu bà G và ông T ký tên, do tin tưởng nên bà G và ông T mới ký.

Nay bà G thống nhất với ý kiến của ông Lê Kỳ T đồng ý trả cho ông H số tiền gốc vay 200.000.000 đồng và đồng ý trả tiền lãi cho ông H với mức lãi 10%/năm kể từ tháng 12 năm 2019 đến ngày thanh toán hoàn tất số tiền nợ gốc 200.000.000 đồng.

- *Đối với ông Huỳnh Thiện Đ và Lê Triệu L:* Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng cho ông Huỳnh Thiện Đ và Lê Triệu L theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, nhưng ông Đ, Lê Triệu L không liên lạc với Tòa án, không gửi ý kiến bằng văn bản cho Toà án biết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, cũng không đến Toà án để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, không đến tham gia phiên toà xét xử sơ thẩm.

- *Đối với Văn phòng công chứng Trần Vũ Ngân B:* Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng cho Văn phòng công chứng Trần Vũ Ngân B theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, nhưng Văn phòng

công chứng Trần Vũ Ngân B không liên lạc với Tòa án, không gửi ý kiến bằng văn bản cho Toà án biết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, cũng không đến Toà án để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, không đến tham gia phiên toà xét xử sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Thiện Đ, Lê Triệu L và Văn phòng công chứng Trần Vũ Ngân B còn chưa chấp hành các thông báo và giấy triệu tập của Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa hôm nay, vụ án được đưa ra xét xử đến lần thứ hai nhưng ông Huỳnh Thiện Đ, Lê Triệu L và đại diện Văn phòng công chứng Trần Vũ Ngân B vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ Luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

- Đối với việc bị đơn thay đổi yêu cầu phản tố theo đơn thay đổi ngày 08/8/2023, yêu cầu nguyên đơn ông Lê Kỳ T và bà Triệu Thị G phải thanh toán cho bị đơn ông Phạm Trung H tổng số tiền của 03 khoản vay tạm tính đến ngày 8/8/2023 là 770.905.555 đồng (trong đó, tiền gốc là 440.666.666 đồng, tiền lãi tạm tính đến ngày 8/8/2023 là 330.238.889 đồng). Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn yêu cầu ông T, bà G phải thanh toán cho ông Phạm Trung H tổng số tiền của 03 khoản vay nêu trên tạm tính từ ngày 07/10/2019 đến ngày 11/3/2024 là 823.503.560 đồng. (trong đó, tiền gốc là 440.666.660 đồng (sau khi trừ số tiền lãi đóng vượt mức)). Đồng thời yêu cầu vợ chồng ông Lê Kỳ T và bà Triệu Thị G thanh toán tiền lãi kể từ ngày 11/3/2024 đối với số tiền gốc 440.666.666 đồng cho đến ngày xét xử sơ thẩm là không vượt quá yêu cầu phản tố ban đầu theo khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228; khoản 1 Điều 244; Điều 271; Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 4, 5 Điều 26 của Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án; Căn cứ khoản 1 Điều 124 và khoản 1 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 463; Điều 466; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Kỳ T tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại thửa 81 tọa lạc ấp V, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng ngày 07/10/2019 và hợp đồng thuê nhà giữa ông Lê Kỳ T và ông Phạm Trung H vô hiệu.

2. Tuyên bố:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2019, giá chuyển nhượng 450.000.000 đồng (không có công chứng, chứng thực) giữa: bên chuyển nhượng: Ông Lê Kỳ T, bà Triệu Thị G; Bên nhận chuyển nhượng: ông Phạm Trung H vô hiệu kể từ thời điểm xác lập.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2019, giá chuyển nhượng 50.000.000 đồng, được Công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Vũ Ngân B (công chứng số 341 quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD) giữa: bên chuyển nhượng: Ông Lê Kỳ T, bà Triệu Thị G; Bên nhận chuyển nhượng: ông Phạm Trung H vô hiệu kể từ thời điểm xác lập.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2019, giá chuyển nhượng 250.000.000 đồng được Công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Vũ Ngân B (công chứng số 1096 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD) giữa: bên chuyển nhượng: Ông Lê Kỳ T, bà Triệu Thị G; Bên nhận chuyển nhượng: Bà Phạm Tào Thu L vô hiệu kể từ thời điểm xác lập.

- Hợp đồng cho thuê ngày 07/10/2019, (không có công chứng, chứng thực) giữa: bên cho thuê nhà: Ông Phạm Trung H; Bên thuê nhà: Ông Lê Kỳ T vô hiệu kể từ thời điểm xác lập.

3. Buộc bị đơn ông Phạm Trung H có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Lê Kỳ T bản chính giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 438744, số vào sổ cấp GCN: CH04184 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 29/11/2013 cho ông Lê Kỳ T đứng tên, đã được xác nhận nội dung biến động: Ngày 24/10/2019 chuyển nhượng cho ông Phạm Trung H đứng tên. Ông Lê Kỳ T có quyền liên hệ đến Cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Kỳ T về việc yêu cầu thanh toán cho bị đơn ông Phạm Trung H số tiền vay 200.000.000 đồng.

5. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Trung H về việc yêu cầu ông Lê Kỳ T và bà Triệu Thị G liên đới trách nhiệm thanh toán cho ông Phạm Trung H tổng số tiền của 03 khoản vay tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 12/3/2024 là 821.793.927 đồng (trong đó, tiền gốc là 440.640.000 đồng, tiền lãi tạm tính đến ngày 12/3/2024 là 381.153.927 đồng). Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng và án phí 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 vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Thiện Đ, Lê Triệu L và Văn phòng công chứng Trần Vũ Ngân B đã được Tòa án cấp, tống đạt các văn bản tố tụng theo quy định. Tại phiên tòa hôm nay, vụ án được đưa ra xét xử đến lần thứ hai nhưng ông Huỳnh Thiện Đ, Lê Triệu L và đại diện Văn phòng công chứng Trần Vũ

Ngân B vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ Luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Trong quá trình thụ lý vụ án Tòa án xác định quan hệ pháp luật "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Tuy nhiên, các đương sự thống nhất thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng là hợp đồng giả nhằm mục đích vay tài sản. Do đó, Hội đồng xét xử thống nhất xác định lại quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, do bị đơn ông Phạm Trung H thế chấp QSD đất cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam để vay tiền, nên Tòa án có đưa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án thì bị đơn đã thanh toán tất nợ cho Ngân hàng và Ngân hàng đã giải chấp đối với QSD đất nêu trên, đồng thời Ngân hàng đã gửi văn bản đến Tòa án từ chối, không tham gia tố tụng. Do đó, Hội đồng xét xử thống nhất xác định Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam không phải là có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[4] Tại đơn thay đổi yêu cầu phản tố của ông Phạm Trung H và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn Phạm Trung H là bà Phạm Tào Thu L thay đổi yêu cầu phản tố, thừa nhận việc ông Lê Kỳ T và ông Phạm Trung H thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại thửa 81 tọa lạc ấp V, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng và hợp đồng thuê nhà là nhằm mục đích để ông H cho vợ chồng ông Lê Kỳ T và bà Triệu Thị Gvay tiền, thống nhất tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, hợp đồng thuê nhà vô hiệu. Yêu cầu Toà án giải quyết: Buộc vợ chồng ông Lê Kỳ T và bà Triệu Thị Gphải cho ông Phạm Trung H tổng số tiền của 03 khoản vay nêu trên tạm tính từ ngày 07/10/2019 đến ngày 11/3/2024 là 823.503.560 đồng (trong đó, tiền gốc là 440.666.660 đồng (sau khi trừ số tiền lãi đóng vượt mức)). Đồng thời yêu cầu vợ chồng ông Lê Kỳ T và bà Triệu Thị Gtiếp tục thanh toán tiền lãi kể từ ngày 11/3/2024 đối với số tiền gốc 440.666.666 đồng cho đến ngày xét xử sơ thẩm. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu phản tố nêu trên của bị đơn không vượt quá yêu cầu phản tố ban đầu theo quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về nội dung:

[5] Quá trình giải quyết vụ án bên đương sự đều thống nhất thừa nhận tất các hợp đồng, cụ thể: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2019, giá chuyển nhượng 450.000.000 đồng (không có công chứng, chứng thực) giữa: bên chuyển nhượng: Ông Lê Kỳ T, bà Triệu Thị G; Bên nhận chuyển nhượng: ông Phạm Trung H; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2019, giá chuyển nhượng 50.000.000 đồng, được Công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Vũ Ngân B (công chứng số 341 quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD) giữa: bên chuyển nhượng: Ông Lê Kỳ T, bà Triệu Thị G; Bên nhận chuyển nhượng: ông Phạm Trung H; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2019, giá chuyển nhượng 250.000.000 đồng, được

Công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Vũ Ngân B (công chứng số 1096 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD) giữa: bên chuyển nhượng: Ông Lê Kỳ T, bà Triệu Thị G; Bên nhận chuyển nhượng: Bà Phạm Tào Thu L; Hợp đồng cho thuê ngày 07/10/2019, (không có công chứng, chứng thực) giữa: bên cho thuê nhà: Ông Phạm Trung H; Bên thuê nhà: Ông Lê Kỳ T đều là hợp đồng giả tạo nhằm mục đích giao dịch hợp đồng vay tài sản. Đây là các tình tiết, sự kiện được các đương sự thừa nhận nên căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định là sự thật không phải chứng minh. Từ đó, có căn cứ xác định các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê nhà nêu trên là giả tạo nên vô hiệu kể từ khi xác lập theo quy định tại Điều 124 và khoản 1 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[6] Về hậu quả hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 "*Hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường*". Xét thấy:

- Đối với giấy chứng nhận QSD đất, sau khi chỉnh lý sang tên cho ông Phạm Trung H đứng tên thì ông H thế chấp cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Tuy nhiên, đến nay bị đơn đã thanh toán tất nợ cho Ngân hàng, Ngân hàng đã giải chấp đối với QSD đất nêu trên nên không làm phát sinh nghĩa vụ hoàn trả nợ và nghĩa vụ liên quan đối với Ngân hàng.

- Đối với hợp đồng cho thuê ngày 07/10/2019, (không có công chứng, chứng thực) giữa: bên cho thuê nhà: Ông Phạm Trung H; Bên thuê nhà: Ông Lê Kỳ T là hợp đồng giả cách, mục đích thực hiện hợp đồng là để cho ông H đứng tên quyền sử dụng đất để đi vay tiền Ngân hàng cho ông T. Thực tế nhà và đất ông T vẫn quản lý, sử dụng, các bên không có thực hiện việc trả tiền thuê nhà cho nhau nên không có hậu quả xảy ra.

[7] Xét hợp đồng giao dịch bị che giấu có hiệu lực là hợp đồng vay tài sản giữa ông Lê Kỳ T và ông Phạm Trung H: Nguyên đơn ông Lê Kỳ T cho rằng ông vay của ông Phạm Trung H là 200.000.000 đồng, trong đó ông T nhận tiền vay trực tiếp từ ông H là 50.000.000 đồng, ông T nhờ ông Huỳnh Thiện Đ đi nhận tiền vay từ ông H là 150.000.000 đồng. Nhưng bị đơn ông Phạm Trung H không thừa nhận, ông H cho rằng thực tế tổng số tiền vay là 450.000.000 đồng, được chia làm 03 lần nhận tiền cụ thể:

- Ngày 07/10/2019, vợ chồng ông Lê Kỳ T và bà Triệu Thị Gvay số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất thoả thuận là 4%/tháng.

- Ngày 15/10/2019, vợ chồng ông Lê Kỳ T và bà Triệu Thị Gvay số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất thoả thuận là 4%/tháng.

- Ngày 25/10/2019, vợ chồng ông Lê Kỳ T và bà Triệu Thị Gvay số tiền 50.000.000 đồng, lãi suất thoả thuận là 4%/tháng.

Chứng cứ bị đơn cung cấp là các biên nhận tiền có chữ ký của nguyên đơn ông Lê Kỳ T và chữ ký của bà Triệu Thị G. Trong quá trình giải quyết vụ án, mặc dù ông T, bà G không thừa nhận vay số tiền 450.000.000 đồng nhưng thừa nhận chữ ký trong các tờ biên nhận thanh toán tiền cọc mua đất ngày 07/10/2019, số tiền 200.000.000 đồng; Biên

nhận thanh toán tiền cọc mua đất đợt 2 ngày 15/10/2019 số tiền 200.000.000 đồng; Biên nhận nhận thanh toán tiền cọc mua đất đợt 3 ngày 25/10/2019 số tiền 50.000.000 đồng (BL 53) là do ông T, bà G cùng ký và viết tên, không yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết. Xét thấy, nguyên đơn ông T cung cấp các đoạn ghi âm cuộc gọi ngày 13/4/2021 giữa bà Triệu Thị Gvà ông Phạm Trung H; đoạn ghi âm cuộc gọi ngày 14/4/2021 giữa ông Lê Kỳ T và ông Phạm Trung H; đoạn ghi âm cuộc gọi giữa bà Lê Kỳ Trinh là chị của ông T (BL từ 36 đến 45). Nhưng các đoạn ghi âm cuộc gọi nêu trên chỉ thể hiện việc ông H yêu cầu ông T thanh toán tổng số tiền 380.000.000 đồng và theo bà Liên cho rằng số tiền ông H yêu cầu ông T thanh toán 380.000.000 đồng là vì thời điểm đó ông H có ý định giảm bớt tiền vay cho ông T, còn số tiền vay thực tế là 450.000.000 đồng theo các biên nhận mà ông T và bà G đã ký nhận. Ngoài ra, nguyên đơn ông T không cung cấp được chứng cứ khác chứng minh là vay của bị đơn ông Phạm Trung H số tiền 200.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Huỳnh Thiện Đ khai về việc có nhận tiền từ ông H 150.000.000 đồng, không có làm biên nhận, bị đơn ông H cũng không thừa nhận, nên lời trình bày của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận. Do đó, cần xác định số tiền bị đơn ông Phạm Trung H giao cho nguyên đơn ông Lê Kỳ T và bà Triệu Thị Gvay là số tiền đã nhận thực tế theo các bên nhận ngày 07/10/2019, ngày 15/10/2019, ngày 25/10/2019 là 450.000.000 đồng.

[8] Về tiền lãi:

- Bị đơn ông Phạm Trung H thừa nhận, nguyên đơn ông Lê Kỳ T đã thanh toán lãi đối với khoản tiền vay 200.000.000 đồng ngày 07/10/2019 đến ngày 07/12/2019 là 16.000.000 đồng tiền lãi, với mức lãi suất là 4%/tháng. Mặc dù tại phiên tòa, nguyên đơn chỉ đồng ý thanh toán mức lãi suất 10%/năm, nhưng các bên đã thừa nhận thỏa thuận mức lãi suất cho vay ban đầu là 4%/tháng. Như vậy, khi thực hiện hợp đồng vay tài sản các bên có thỏa thuận mức lãi suất và không có tranh chấp về lãi suất nên nguyên đơn yêu cầu thanh toán mức lãi suất 10%/năm là không phù hợp, bị đơn yêu cầu thanh toán mức lãi suất là 20%/năm, tương đương 1,66%/tháng là có căn cứ. Do đó Hội đồng xét xử thống nhất áp dụng mức lãi suất 20%/năm, số tiền lãi đã trả vượt mức cần được trừ vào tiền gốc là phù hợp. Cụ thể, số tiền lãi từ ngày 08/10/2019 đến ngày 07/12/2019 là 6.640.000 đồng, tiền lãi vượt là 9.360.000 đồng trừ vào 200.000.000 đồng tiền gốc thì số tiền gốc còn lại là 190.640.000 đồng.

Như vậy:

- Khoản tiền gốc còn lại ngày 07/10/2019 là 190.640.000 đồng. Tiền lãi từ ngày 08/12/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm 12/3/2024 là 51 tháng 05 ngày x 190.640.000đ x 1,66%/tháng = 161.923.261 đồng.

Tổng khoản vay gốc và lãi ngày 07/10/2019 đến ngày 12/4/2024 là 352.563.261 đồng.

- Khoản tiền gốc vay ngày 15/10/2019 đến ngày 12/3/2024 là 200.000.000 đồng x 1,66%/tháng x 52 tháng 27 ngày = 175.628.000 đồng tiền lãi.

Tổng khoản vay gốc và lãi ngày 15/10/2019 đến ngày 12/3/2024 là 375.628.000 đồng.

- Khoản tiền gốc vay ngày 25/10/2019 đến ngày 12/3/2024 là 50.000.000 đồng x 1,66%/tháng x 52 tháng 16 ngày = 43.602.666 đồng tiền lãi.

Tổng cộng khoản vay gốc và lãi ngày 25/10/2019 đến ngày 12/3/2024 là 93.602.666 đồng.

Như vậy, tổng số nợ gốc và lãi tính đến ngày 12/3/2024 ông Lê Kỳ T và bà Triệu Thị Gcòn nợ của bị đơn ông Phạm Trung H là 352.563.261 đồng + 375.628.000 đồng + 93.602.666 đồng = 821.793.927 đồng.

Từ những phân tích trên có căn cứ chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

[9] Đối với ông Huỳnh Thiện Đ, mặc dù nguyên đơn cho rằng ông Đ có nhận số tiền 150.000.000 đồng, nhưng bị đơn không thừa nhận có giao tiền cho ông Đ, nguyên đơn cũng không có yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên không đặt ra xem xét.

[10] Về chi phí thẩm định, định giá: Là 15.000.000 đồng. Do yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu 15.000.000 đồng chi phí thẩm định, định giá. Do nguyên đơn ông Lê Kỳ T đã tạm ứng trước số tiền 15.000.000 đồng nên buộc ông Phạm Trung H phải nộp 15.000.000 đồng để hoàn trả lại cho ông Lê Kỳ T theo quy định tại Điều 157; Điều 158; Điều 161; Điều 162 Bộ luật tố tụng dân sự.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và theo quy định tại khoản 4, 5 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, các đương sự phải chịu như sau:

- Nguyên đơn ông Lê Kỳ T phải chịu 36.653.817 đồng án phí có giá ngạch đối với phần yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận. Nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008204 ngày 23/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M. Như vậy, ông T phải nộp thêm 36.353.817 đồng. Nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

- Bị đơn ông Phạm Trung H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận. Nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí ông H đã nộp 700.000 đồng theo biên lai thu số 0009725 ngày 01/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M. Như vậy, ông H được nhận lại 400.000 đồng tiền tạm ứng án phí. Nhận tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

[12] Đối với ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng tại phiên tòa và ý kiến về việc giải quyết vụ án đối với yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất về ranh đất tại phiên tòa hôm nay là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228; khoản 1 Điều 244; Điều 271; khoản 1, 3 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 4, 5 Điều 26 của Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ khoản 1 Điều 124 và khoản 1 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 463; Điều 466; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Kỳ T về việc tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại thửa 81 tọa lạc ấp V, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng ngày 07/10/2019 và hợp đồng thuê nhà giữa ông Lê Kỳ T và ông Phạm Trung H vô hiệu.

Tuyên bố:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2019, giá chuyển nhượng 450.000.000 đồng (không có công chứng, chứng thực) giữa: bên chuyển nhượng: Ông Lê Kỳ T, bà Triệu Thị G; Bên nhận chuyển nhượng: ông Phạm Trung H vô hiệu kể từ thời điểm xác lập.
- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2019, giá chuyển nhượng 50.000.000 đồng (được Công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Vũ Ngân B (công chứng số 341 quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD)) giữa: bên chuyển nhượng: Ông Lê Kỳ T, bà Triệu Thị G; Bên nhận chuyển nhượng: ông Phạm Trung H vô hiệu kể từ thời điểm xác lập.
- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2019, giá chuyển nhượng 250.000.000 đồng (được Công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Vũ Ngân B (công chứng số 1096 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD)) giữa: bên chuyển nhượng: Ông Lê Kỳ T, bà Triệu Thị G; Bên nhận chuyển nhượng: Bà Phạm Tào Thu L vô hiệu kể từ thời điểm xác lập.
- Hợp đồng cho thuê ngày 07/10/2019, (không có công chứng, chứng thực) giữa: bên cho thuê nhà: Ông Phạm Trung H; Bên thuê nhà: Ông Lê Kỳ T vô hiệu kể từ thời điểm xác lập.

2. Buộc bị đơn ông Phạm Trung H có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Lê Kỳ T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 438744, số vào sổ cấp GCN: CH04184 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 29/11/2013 cho ông Lê Kỳ T đứng tên, đã được xác nhận nội dung biến động: Ngày 24/10/2019 chuyển nhượng cho ông Phạm Trung H đứng tên. Ông Lê Kỳ T có quyền liên hệ đến Cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

theo quy định của pháp luật.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật hoặc ông Lê Kỳ T có đơn yêu cầu thi hành án, mà ông Phạm Trung H không hoàn trả cho ông Lê Kỳ T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, thì ông Lê Kỳ T có quyền liên hệ đến Cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Kỳ T về việc yêu cầu thanh toán cho bị đơn ông Phạm Trung H số tiền vay 200.000.000 đồng.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Trung H về việc yêu cầu ông Lê Kỳ T và bà Triệu Thị G phải liên đới thanh toán cho ông Phạm Trung H tổng số tiền của 03 khoản vay gốc và lãi tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 12/3/2024 là 821.793.927 đồng.

Buộc ông Lê Kỳ T và bà Triệu Thị Gcó nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Phạm Trung H tổng số tiền của 03 khoản vay tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 12/3/2024 là 821.793.927 đồng (trong đó, tiền gốc là 440.640.000 đồng, tiền lãi tạm tính đến ngày 12/3/2024 là 381.153.927 đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật hoặc ông Phạm Trung H có đơn yêu cầu thi hành án, mà ông Lê Kỳ T, bà Triệu Thị G chậm trả số tiền nêu trên cho ông Phạm Trung H, thì ông Lê Kỳ T và bà Triệu Thị G phải trả lãi đối với số tiền trả chậm cho ông Phạm Trung H, với mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

5. Về chi phí thẩm định, định giá:. Ông Phạm Trung H phải chịu 15.000.000 đồng chi phí thẩm định, định giá. Do nguyên đơn ông Lê Kỳ T đã tạm ứng trước số tiền 15.000.000 đồng nên buộc ông Phạm Trung H phải nộp 15.000.000 đồng để hoàn trả lại cho ông Lê Kỳ T.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Lê Kỳ T phải chịu 36.653.817 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008204 ngày 23/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M. Như vậy, ông T phải nộp thêm 36.353.817 đồng. Nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

- Bị đơn ông Phạm Trung H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí ông H đã nộp 700.000 đồng theo biên lai thu số 0009725 ngày 01/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M. Như vậy, ông H được nhận lại 400.000 đồng tiền tạm ứng án phí. Nhận tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp Bản án được thi hành 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 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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*:**
- Viện kiểm sát nhân dân huyện M;
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Chi cục T.H.A dân sự huyện M,
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Thị Ái Mỹ