TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN GÒ CÔNG ĐÔNG** **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 123/2024/DS-ST
Ngày: 27 - 5 - 2024
V/v tranh chấp: "Đòi nhà và đất cho thuê; hợp đồng vay tài sản; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy hợp đồng thuê tài sản."

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GÒ CÔNG ĐÔNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Ông Trần Văn Dũng**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. **Ông Nguyễn Văn Vui**

2. **Ông Nguyễn Văn Tâm**

Thư ký phiên tòa: **Bà Cà Thị Lan** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Công Đông tham gia phiên tòa: Ông **Võ Minh Tuấn** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 tháng 4 và 27 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý *số* 65/2023/TLST-DS ngày 03 tháng 4 năm 2023 về việc " Tranh chấp đòi nhà và đất cho thuê, hợp đồng vay tài sản, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng thuê tài sản". Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 46/2024/QĐXXST- DS ngày 04 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phan Văn T, sinh năm xxxx

Địa chỉ: khu phố H, thị trấn T, huyện G, tỉnh T

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Quang V, sinh năm xxxx, (Giấy ủy quyền số chứng thực 19, ngày 10/3/2023) có mặt

Địa chỉ: Ấp G, xã B, huyện G, tỉnh T.

2. Bị đơn:

Bà Võ Thị Ánh T, sinh năm xxxx, có mặt

Ông Nguyễn Văn P, sinh năm xxxx, có mặt

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã T, huyện G, tỉnh T.

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

- Chị Nguyễn Thị Mộng T, sinh năm xxxx, có mặt

Địa chỉ: Ấp G, xã T, huyện G, tỉnh T.

- Văn phòng công chứng Đ

Đại diện theo pháp luật: Bà Đoàn Thị Ngọc B - Trưởng văn phòng, xin vắng

Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn T, huyện G, tỉnh T.

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hải T - Phó giám đốc phụ trách, xin vắng.

Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn T, huyện G, tỉnh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện đề ngày 14 tháng 3 năm 2023 và quá trình xét xử, đại diện ủy quyền của nguyên đơn, anh Trần Quang V trình bày: Năm 2020 ông T có nhận chuyển nhượng thửa đất số 691 và mua luôn căn nhà trên đất của bà T và ông P với giá 400.000.000 đồng, đã hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất xong. Từ ngày 01/7/2020 ông T và bà T có hợp đồng với ông T cho bà T thuê lại nhà và đất với giá 1.200.000 đồng/tháng, không có thỏa thuận thời gian thuê, nhưng đến khi ông P và T không có nhu cầu thuê nhà và đất nữa thì giao trả lại nhà và đất cho ông T. Quá trình thuê, bà T và ông P có trả tiền đầy đủ đến tháng 5/2022 không trả tiền nữa, nên ông T yêu cầu bà T ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 03/6/2022, thời hạn thuê 12 tháng, giá thuê 1.200.000 đồng/ tháng. Bà T có trả tiền thuê đất đến tháng 10/2022 không trả tiền nữa, nên ông T yêu cầu bà T và ông P phải giao trả nhà và đất cho ông T. Nếu bà T và ông P muốn lấy lại nhà và đất thì phải trả ông T số tiền 370.000.000 đồng theo Hợp đồng vay ngày 03/6/2022, không yêu cầu lãi.

* Trong đơn yêu cầu phản tố ngày 14 tháng 8 năm 2023 và quá trình xét xử, ông Nguyễn Văn P trình bày: Tháng 4/2019 ông P và bà T có vay số tiền 150.000.000 đồng của ông T, lãi suất 4%/ tháng, có trả lãi đầy đủ đến tháng 10/2022 do kinh tế khó khăn nên không trả lãi nữa. Ông P không có ký Hợp đồng vay tiền ngày 03/6/2022, nên không đồng ý trả số tiền 370.000.000 đồng. Ông P đồng ý cùng bà T trả số tiền vay 150.000.000 đồng cho ông T, mỗi tháng trả 3.000.000 đồng cho đến khi hết nợ, yêu cầu không tính lãi. Ông P và bà T không có chuyển nhượng đất, không có bán nhà cho ông T, không có thuê nhà, đất như ông T trình bày. Ông P yêu cầu Tòa hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà T với ông T, theo hợp đồng công chứng số 2974 quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng Đ ngày 19 tháng 05 năm 2020; hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị Ánh T với ông Phan Văn T, theo hợp đồng công chứng số 3827 quyển số 06/2021 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng Đ ngày 03 tháng 06 năm 2022; hủy nội dung đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên ông Phan Văn T, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện G xác nhận ngày 01 tháng 07 năm 2020 trên trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07467 cấp cho bà Võ Thị Ánh T.

* Trong quá trình xét xử, bà Võ Thị Ánh T trình bày: Trong năm 2019, bà T và ông P có vay tiền của ông T 02 lần, tổng cộng 150.000.000 đồng, lãi suất 4%/tháng, có ký giấy vay tiền và thế chấp giấy đất, nhưng bà T không có giữ giấy tờ vay tiền. Bà T có trả lãi đầy đủ đến tháng 10/2022 do kinh tế khó khăn nên chưa trả tiền cho ông T. Đến tháng 03/2023, ông T yêu cầu bà T và ông P phải trả tiền gốc và lãi tổng cộng 400.000.000 đồng, nên không có khả năng trả tiền cho ông T. Bà T xác định chỉ có vay số tiền 150.000.000 đồng của ông T. Bà T và ông P không có bán căn nhà trên thửa đất 619. Bà T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 619, nhưng chỉ là thế chấp đất cho số tiền vay, vì trên thực tế không có giao nhà và đất, nên không có thuê lại nhà và đất như ông T trình bày. Bà T không đồng ý giao nhà và đất cho ông T. Do bà T không có chứng cứ số tiền vay 150.000.000 đồng, nên bà T đồng ý trả ông T số tiền 370.000.000 đồng theo Hợp đồng vay tiền ngày 03/6/2022, xin trả tiền mỗi tháng 3.000.000 đồng cho đến khi hết nợ.

* Trong quá trình xét xử, chị Nguyễn Thị Mộng Tr trình bày: Thống nhất yêu cầu như bà T không đồng ý giao nhà và đất cho ông T, xin trả số tiền cho ông T mỗi tháng 3.000.000 đồng cho đến khi hết nợ.

* Quá trình giải quyết vụ án, tại văn bản số 1769 ngày 13 tháng 11 năm 2023, đại diện theo pháp luật của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G ông Nguyễn Hải T trình bày: Căn cứ Điều 167, 168 Luật Đất đai năm 2013; Điều 64, Điều 69 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G thực hiện đúng quy định pháp luật. Vì vậy việc yêu cầu hủy nội dung thay đổi trên trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07467 đã xác nhận ngày 01/7/2020 là không có cơ sở pháp lý để thực hiện, trừ trường hợp bản án hoặc quyết định của Tòa án có liên quan đến việc hủy nội dung trên trang 3 Giấy chứng nhận. Do bận công việc giải quyết thủ tục hành chính về đất đai nên xin vắng mặt.

* Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng Đông Gò Công bà Đoàn Thị Ngọc B xin vắng mặt.

* Ý kiến của Viện kiểm sát: Trong quá trình thụ lý và xét xử vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ Điều 126, 129, 236 Bộ luật dân sự, Điều 99, Điều 101 Luật Đất đai năm 2013, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn T. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn P. Ghi nhận bà Võ Thị Ánh T và ông Nguyễn Văn P liên đới trả ông Phan Văn T số tiền 150.000.000 đồng. Ghi nhận bà Võ Thị Ánh T trả ông Phan Văn T số tiền 220.000.000 đồng. Ghi nhận sự thỏa thuận của ông T, bà T và ông P thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1974. Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

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:

[1] Về thủ tục tố tụng: Việc nộp đơn khởi kiện, thụ lý đơn và thẩm quyền giải quyết của Tòa án đúng quy định. Việc thu thập tài liệu chứng cứ, thủ tục kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, đưa vụ án ra xét xử được thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người đại diện theo pháp luật của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G và Văn phòng công chứng Đ xin vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt đại diện theo pháp luật của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G và Văn phòng công chứng Đ.

[2] Quan hệ tranh chấp: Theo nội dung đơn kiện, lời trình bày của đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê tài sản theo quy định khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 463, 500 Bộ luật dân sự.

[3] Tại phiên tòa các đương sự thống nhất thỏa thuận: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị Ánh T, ông Nguyễn Văn P và ông Phan Văn T, thửa đất số 691, tờ bản đồ số 13, diện tích 410,8m ^{2}, được Văn phòng công chứng Đ chứng thực số 2974 quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19 tháng 05 năm 2020; hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn T và bà Võ Thị Ánh T, thửa đất số 691, tờ bản đồ số 13, diện tích 410,8m ^{2}, được Văn phòng công chứng Đ chứng thực số 3827 quyển số 06/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03 tháng 06 năm 2022; hủy nội dung chuyển nhượng cho ông Phan Văn T, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện G xác nhận ngày 01 tháng 07 năm 2020 trên trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07467 ngày 17/5/2018 cấp cho bà Võ Thị Ánh T; thực hiện Hợp đồng vay tiền không có biện pháp đảm bảo giữa ông Phan Văn T và bà Võ Thị Ánh T, số tiền vay 370.000.000 đồng, được Văn phòng công chứng Đ chứng thực số 3828 quyển số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03 tháng 06 năm 2022. Ông P và bà T có nghĩa vụ liên đới trả ông T số tiền 150.000.000 đồng. Bà T có nghĩa vụ trả ông T số tiền 220.000.000 đồng. Ông T không yêu cầu lãi. Hội đồng xét xử nhận thấy sự thỏa thuận của đương sự là tự nguyện, phù hợp pháp luật, nên ghi nhận.

Về thời gian trả tiền, bà T và ông P yêu cầu thực hiện trả tiền mỗi tháng 3.000.000 đồng cho đến khi hết nợ là không có căn cứ chấp nhận. Bởi lẽ, bà T và ông P đã vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng vay, không trả lãi đúng thỏa thuận, nên không thể kéo dài thời gian trả tiền. Do đó có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông T về thời gian trả tiền khi án có hiệu lực pháp luật là phù hợp. Theo quy định các Điều 500, 425, 463 Bộ luật dân sự, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông P.

[4] Án phí sơ thẩm: Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Bà T và ông P hoàn cảnh khó khăn có xác nhận của UBND xã T, được Hội đồng xét xử giảm 50% số tiền án phí dân sự sơ thẩm theo khoản 1 Điều 13 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, lệ phí Tòa án.

Đề nghị của Viện kiểm sát có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào các Điều 500, 425, 463, 288 Bộ luật dân sự, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 4 Điều 26, khoản 1 Điều 13 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn T. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn P.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị Ánh T, ông Nguyễn Văn P và ông Phan Văn T, thửa đất số 691, tờ bản đồ số 13, diện tích 410,8m ^{2}, được Văn phòng công chứng Đ chứng thực số 2974 quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19 tháng 05 năm 2020; Hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn T và bà Võ Thị Ánh T, thửa đất số 691, tờ bản đồ số 13, diện tích 410,8m ^{2}, được Văn phòng công chứng Đ chứng thực số 3827 quyển số 06/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03 tháng 06 năm 2022.

Bà Võ Thị Ánh T và ông Nguyễn Văn P có nghĩa vụ liên đới trả ông Phan Văn T số tiền 150.000.000 đồng khi án có hiệu lực pháp luật.

Bà Võ Thị Ánh T có nghĩa vụ trả ông Phan Văn T số tiền 220.000.000 đồng khi án có hiệu lực pháp luật.

Khi án có hiệu lực pháp luật bà Võ Thị Ánh T được liên hệ cơ quan có thẩm quyền lập thủ tục cấp quyền sử dụng đất theo quy định.

Kể từ khi án có hiệu lực pháp luật, có đơn yêu cầu thi hành án của ông Phan Văn T cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bà Võ Thị Ánh T và ông Nguyễn Văn P còn phải chịu 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.

Án phí sơ thẩm: Ông Phan Văn T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng, được trừ số tiền 600.000 đồng theo biên lai số 0028604 ngày 28/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Công Đông. Ông T được nhận lại số tiền 300.000 đồng.

Giảm 50% tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà Võ Thị Ánh T và ông Nguyễn Văn P. Bà T và ông P liên đới chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm 3.750.000 đồng, được trừ số tiền 300.000 đồng theo biên lai số 0028919 ngày 15/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Công Đông. Bà T và ông P còn phải nộp số tiền 3.450.000 đồng. Bà T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm 5.500.000 đồng.

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, quyết định được thi hành án 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:
- VKSND huyện Gò Công Đông
- Chi cục THA DS huyện Gò Công Đông
- Các đương sự
- Lưu: HS, AV

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Trần Văn Dũng

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Hội thẩm nhân dân | Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Vui | **Nguyễn Văn Tâm** | **Trần Văn Dũng**