

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN PHƯỚC
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: **100/2023/DS-ST**

Ngày 15-9-2023

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*”

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN PHƯỚC, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Thạch Hải Âu**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Trương Văn Tân**.
2. Bà **Trần Thị Thu Thảo**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Lê Minh Thành** –Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Ông **Lê Trung Hiếu** – Kiểm sát viên.

Vào ngày 15 tháng 9 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang, mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 18/2022/TLST-DS ngày 20 tháng 02 năm 2023 về “*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 101/2023/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Đào Hữu T**, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Ấp LP A, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đào Hữu T: Ông **Nguyễn Trần H**, sinh năm 1988, địa chỉ: Số 499 Ấp X, xã Đ, TP. M, tỉnh Tiền Giang (Văn bản ủy quyền lập ngày 18/10/2022 tại Văn phòng công chứng N H Q)

2. Bị đơn: Ông **Lê Tấn Đ**, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Ấp Y, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

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

- Bà **Phạm Thị T1**, sinh năm 1972;
- Chị **Lê Thị H1**, sinh năm 1987;
- Anh **Lê Phạm Đạt T2**, sinh năm 2003;

- **Lê Phạm Thiên A**, sinh năm 2006.

Cùng địa chỉ: Ấp Y, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

(Ông H, ông Đ có mặt; Bà T1, chị H1, anh T2 và cháu A có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Tại đơn khởi kiện, bản tự khai ngày 01/10/2022 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Đào Hữu T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Vào ngày 24/8/2019, ông Đào Hữu T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Tấn Đ đối với thửa đất số 4xx, tờ bản đồ C3, diện tích 1.228m², tọa lạc tại ấp Y, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang. GCN.QSĐĐ do UBND huyện T cấp cho ông Lê Tấn Đ số vào sổ H01574, ngày 23/5/2006 và đã được xác nhận ở Trang 4 là chuyển nhượng cho ông Đào Hữu T, sinh năm 1980 vào ngày 05/5/2021. Giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Đồng thời ông Đ cũng có làm một giấy tay chuyển nhượng cả căn nhà trên đất cho ông Đào Hữu T. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất có làm biên nhận nhận tiền do ông Đ ký tên nhận tiền.

Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do tình hình dịch bệnh diễn biến phức tạp nên không thể yêu cầu ông Đ và các thành viên di dời giao nhà và đất được. Sau đó, ông T đã nhiều lần yêu cầu ông Đ, bà T1 giao nhà và đất cho ông T quản lý, sử dụng nhưng ông Đ nhiều lần trốn tránh nghĩa vụ không thực hiện. Nay ông Đào Hữu T yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Tấn Đ và bà Phạm Thị T1 có nghĩa vụ liên đới tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, giao quyền sử dụng đất và căn nhà cấp 4 xây dựng trên thửa đất số 4xx, tờ bản đồ C3, diện tích 1.228m², đất tọa lạc tại Ấp Y, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang cho ông Đào Hữu T trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/2019.

*** Tại Biên bản lấy lời khai ngày 08/8/2023 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê Tấn Đ trình bày:**

Giữa ông và ông Đào Hữu T hoàn toàn không có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất gì cả. Do khó khăn, thông qua các mối quan hệ xã hội có biết ông Đào Hữu T. Ông Đ có hỏi vay của ông T số tiền 400.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất cho vay là 4%/tháng, khi vay không làm giấy vay nợ, tuy nhiên để đảm bảo cho khoản vay, ông T bắt ông phải làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, đồng thời làm giấy tay bán nhà cho ông T.

Sau khi hoàn tất việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng, thực tế nhà đất vẫn do ông và các thành viên gia đình sinh sống, quản lý. Ông T có làm một giấy thỏa thuận sẽ chuyển nhượng lại nhà đất với giá là 400.000.000 đồng, chênh lệch giá đất 4%/tháng để chứng minh cho việc ông chỉ vay mượn tiền của ông T.

Sau khi vay nợ, ông Đ có đóng lãi cho ông T được 10 tháng thì không còn khả

năng chi trả nữa nên ngưng thanh toán gốc, lãi cho đến nay.

Nay với yêu cầu khởi kiện của ông T ông Đ có ý kiến như sau: Không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng ý trả cho ông Đào Hữu T số nợ gốc là 400.000.000 đồng, xin xem xét giảm một phần lãi. Ngoài ra yêu cầu ông T phải làm thủ tục chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất nói trên cho ông Đ để ông Đ tìm người bán đất để trả nợ cho ông T.

*** Tại phiên hòa giải ngày 21/8/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T1 trình bày:**

Sự việc vay mượn nợ giữa ông T và ông Đ gia đình hoàn toàn không hay biết gì. Đến khoảng năm 2021, ông T có yêu cầu giao nhà đất thì mới biết sự việc vay mượn nợ giữa ông Đ và ông T. Ông Đ mượn nợ để làm gì gia đình cũng không biết. Thực tế trên ngôi nhà gồm có ông Đ, bà T1, Lê Thị H1, Lê Phạm Đạt T2, Lê Phạm Thiên A đang trực tiếp sinh sống nên việc chuyển nhượng nhà đất phải có ý kiến của tất cả mới thực hiện được.

Nay với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà không đồng ý. Đề nghị Tòa án xem xét hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T và ông Đ, bà T1 đồng ý cùng ông Đ trả cho ông T số nợ gốc là 400.000.000 đồng, và tiền lãi theo mức lãi suất quy định là 20%/năm, tính từ năm 2021 đến nay là hai năm. Đồng ý thanh toán cho ông T trong thời hạn là 03 tháng.

*** Tại phiên hòa giải ngày 21/8/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị H1, anh Lê Phạm Đạt T2 và Lê Phạm Thiên A trình bày:**

Thông nhất theo trình bày của bà Phạm Thị T1.

*** Tại phiên tòa hôm nay:**

- Ông Nguyễn Trần H là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Đào Hữu T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/8/2019 tại Văn phòng công chứng C giữa ông Lê Tấn Đ và ông Đào Hữu T đối với thửa đất số 4xx, tờ bản đồ C3, diện tích 1.228m², đất tọa lạc tại Ấp Y, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang. Yêu cầu ông Lê Tấn Đ và bà Phạm Thị T1 phải hoàn trả số tiền nợ gốc là 400.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 24/8/2019 đến ngày Tòa án xét xử. Yêu cầu ông Đ và bà Phạm Thị T1 thanh toán khoản nợ một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Ông Đào Hữu T tự nguyện giao nộp lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi án có hiệu lực pháp luật.

- Bị đơn ông Lê Tấn Đ đề nghị Tòa án xem xét hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T và ông Đ, đồng ý trả cho ông T số nợ gốc là 400.000.000 đồng, và tiền lãi theo mức lãi suất quy định là 20%/năm, từ thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng đến nay trừ đi 10 tháng tiền lãi ông Đ đã đóng với số tiền là 16.000.000 đồng/tháng. Đồng ý thanh toán một lần cho ông T trong thời hạn là 06 tháng nếu bán được đất, nếu không, xin thanh toán dần theo phương án 06 tháng trả một lần, mỗi lần trả 30.000.000 đồng cho đến khi hết nợ. Yêu cầu ông T trả lại quyền sử dụng đất cho gia đình ông Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T1, chị Lê Thị H1, anh Lê Phạm Đạt T2 và Lê Phạm Thiên A có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

*** Ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Phước tham gia phiên tòa:**

- Về tố tụng, trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, Thẩm phán, Thư ký chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Các đương sự tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữ ông Lê Tấn Đ và ông Đào Hữu T là vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại số tiền 400.000.000 đồng tiền nợ gốc và lãi theo yêu cầu của nguyên đơn. Buộc bị đơn chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, phần tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. *Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:* Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn ông Đào Hữu T yêu cầu ông Lê Tấn Đ phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; phần đất có phát sinh tranh chấp tọa tại Ấp Y, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang theo quy định tại Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. *Về sự vắng mặt của các đương sự:* Tại phiên tòa hôm nay, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà T1, chị H1, anh T2 và cháu A có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[3]. *Về việc thay đổi yêu cầu khởi kiện:* Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Đào Hữu T yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Tấn Đ và bà Phạm Thị T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa hôm nay, phía nguyên đơn có thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/8/2019 tại Văn phòng công chứng C giữa ông Lê Tấn Đ và ông Đào Hữu T đối với thửa đất số 4xx, tờ bản đồ C3, diện tích 1.228m², đất tọa lạc tại Ấp Y, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu. Yêu cầu ông Lê Tấn Đ và bà Phạm Thị T1 phải hoàn trả số tiền gốc là 400.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 24/8/2019 đến ngày Tòa án xét xử theo mức lãi suất quy định là 20%/năm. Yêu cầu ông Đ và bà T1 thanh toán khoản nợ một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy nguyên đơn đã thay đổi yêu cầu khởi kiện, việc thay đổi này không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, căn cứ quy định tại Điều

244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. *Về nội dung*: Tại phiên tòa, ông Nguyễn Trần H là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đào Hữu T yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/8/2019 tại Văn phòng công chứng C giữa ông Lê Tấn Đ và ông Đào Hữu T đối với thửa đất số 4xx, tờ bản đồ C3, diện tích 1.228m², đất tọa lạc tại Ấp Y, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu. Yêu cầu ông Lê Tấn Đ và bà Phạm Thị T1 phải hoàn trả số tiền gốc là 400.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 24/8/2019 đến ngày Tòa án xét xử theo mức lãi suất quy định là 20%/năm. Yêu cầu ông Đ và bà T1 thanh toán khoản nợ một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Ông Đào Hữu T tự nguyện giao nộp lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn ông Lê Tấn Đ cũng đề nghị Tòa án hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Đào Hữu T. Ông Đ đồng ý hoàn trả số tiền gốc là 400.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định từ ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến ngày xét xử sơ thẩm trừ đi số tiền ông Đ đã đóng lãi là 10 tháng với số tiền 16.000.000 đồng/tháng.

[4.1]. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Tấn Đ và ông Đào Hữu T đối với thửa đất số 4xx, tờ bản đồ C3, diện tích 1.228m², đất tọa lạc tại Ấp Y, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang được lập ngày 24/8/2019 tại Văn phòng công chứng C, tuy nhiên đến ngày 05/5/2021 ông Đào Hữu T mới được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận chuyển nhượng cho ông Đào Hữu T theo hồ sơ số 00418.CN.237. Thực tế, ông Đ và các thành viên trong gia đình ông Đ vẫn trực tiếp sinh sống, quản lý thửa đất và căn nhà trên đất. Khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, các bên cũng không xem xét thực tế trên đất có công trình, cây trồng, vật kiến trúc gì trên đất.

[4.2]. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê Tấn Đ khẳng định việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ nhằm mục đích đảm bảo cho khoản vay. Đồng thời, ông Đ cung cấp cho Tòa án 01 giấy thỏa thuận giữa ông T và ông Đ, theo đó, ông T đồng ý cho ông Đ mua lại thửa đất số 4xx, tờ bản đồ C3 với giá mua lại là 400.000.000 đồng và chênh lệch giá là 4%/tháng, thời hạn thỏa thuận, giấy thỏa thuận được lập ngày 23/8/2019 trước ngày hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (ngày 24/8/2019). Ông T cũng thừa nhận có tồn tại giấy thỏa thuận này.

Hội đồng xét xử xét thấy có đủ căn cứ khẳng định việc ông Lê Tấn Đ và ông Đào Hữu T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 4xx, tờ bản đồ C3, diện tích 1.228m², đất tọa lạc tại Ấp Y, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang được lập ngày 24/8/2019 tại Văn phòng công chứng C ngày 24/8/2019 chỉ nhằm mục đích che giấu giao dịch vay tài sản giữa hai bên, nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/8/2019 tại Văn phòng công chứng C giữa ông Lê Tấn Đ và ông Đào Hữu T đối với thửa đất số 4xx, tờ bản đồ C3, diện tích 1.228m² là vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự.

[5]. *Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu*: Tại phiên tòa, ông Nguyễn Trần H là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Đào Hữu T yêu cầu ông Lê Tấn Đ và bà Phạm Thị T1 phải hoàn trả số tiền gốc là 400.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 24/8/2019

đến ngày Tòa án xét xử theo mức lãi suất quy định là 20%/năm. Hội đồng xét xử xét thấy, yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ được chấp nhận, bởi lẽ:

[5.1]. Do giao dịch dân sự giữa ông Lê Tấn Đ và ông Đào Hữu T là vô hiệu, nên căn cứ quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự, thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Theo bị đơn trình bày, ông có vay của ông Đào Hữu T số tiền 400.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất là 4%/tháng, không thỏa thuận thời hạn trả vào thời điểm ngày 23/8/2019 đến nay chưa thanh toán cho ông T. Như vậy, kể từ ngày 24/8/2019 đến ngày tòa án xét xử, ông Đ đã vi phạm nghĩa vụ trả lãi với thời gian là 48 tháng 22 ngày. Ông Đ trình bày có trả cho ông T được 10 tháng tiền lãi nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cho trình bày của mình.

Các bên thỏa thuận lãi suất cho vay là 4%/tháng, tuy nhiên mức lãi suất này là không đúng với quy định tại Khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự. Các bên có quyền tự thỏa thuận về lãi suất nhưng không được vượt quá 20%/năm tức là 1,67%/tháng. Như vậy số tiền lãi ông Đ phải chịu là: $(400.000.000 \text{ đồng} \times 48 \text{ tháng} \times 1,67\%) + (400.000.000 \times 22 \text{ ngày} \times 0,055\%) = 325.480.000 \text{ đồng}$.

Tổng số tiền vốn và lãi là: 400.000.000 đồng + 325.480.000 đồng = **725.480.000 đồng**.

[5.2]. Ông Lê Tấn Đ trình bày, ông đã đóng tiền lãi cho ông Đào Hữu T được 10 tháng với số tiền là 16.000.000 đồng/tháng. Tuy nhiên ông Đ không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cho trình bày của mình là đúng. Mặt khác, phía nguyên đơn cũng không đồng ý với lời trình bày này nên Hội đồng xét xử không chấp nhận ý kiến bù trừ đi số tiền lãi ông Đ đã đóng cho ông T như ông Đ trình bày.

[5.3]. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Tấn Đ và ông Đào Hữu T bị vô hiệu, tuy nhiên ông T đã được xác nhận ở Trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chuyển nhượng cho ông Đào Hữu T, sinh năm 1980 vào ngày 05/5/2021 theo hồ sơ số 004108.CN.237. Do đó, ông Lê Tấn Đ có quyền liên hệ với các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai để được thực hiện việc đăng ký lại quyền sử dụng đất cho ông Lê Tấn Đ đứng tên quyền sử dụng đất.

[5.3]. *Về nghĩa vụ trả tiền và phương thức trả:* Tại phiên hòa giải ngày 21/8/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị T1, chị Lê Thị H2, anh Lê Phạm Đạt T2 và Lê Phạm Thiên A đều thống nhất đề nghị Tòa án xem xét hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông Đ, bà T1 đồng ý cùng ông Đ trả cho ông T số nợ gốc là 400.000.000 đồng, và tiền lãi theo mức lãi suất quy định là 20%/năm, tính từ năm 2021 đến nay là hai năm. Đồng ý thanh toán cho ông T trong thời hạn là 03 tháng. Căn cứ trình bày trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần thiết buộc bà Phạm Thị T1 phải cùng với ông Lê Tấn Đ trả nợ cho ông Đào Hữu T là phù hợp.

Về phương thức trả nợ: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Đ đồng ý trả nợ cho ông T nhưng xin trả dần trong thời hạn 03 tháng. Hội đồng xét xử xét thấy, bị đơn đã vi phạm hợp đồng, vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo quy định tại các Điều 463 và Điều 466 Bộ luật dân sự, gây nhiều thiệt hại về quyền lợi cho phía nguyên đơn. Do đó Hội đồng xét xử buộc ông Đ và bà T1 phải có nghĩa vụ trả cho ông T số tiền theo yêu cầu của nguyên đơn ngay một lần sau khi án có hiệu lực pháp luật là phù hợp.

[5.4]. Ghi nhận ông Đào Hữu T tự nguyện giao nộp lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00 vào sổ H01574 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 23/5/2006 cho ông Lê Tấn Đ (xác nhận tại Trang 4 chuyển nhượng cho ông Đào Hữu T ngày 05/5/2021) khi án có hiệu lực pháp luật.

[6]. *Về án phí*: Căn cứ quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, ông Đ và bà T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp cho ông Đào Hữu T.

[7]. *Về chi phí tố tụng*: Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn ông Đào Hữu T tự nguyện chịu các chi phí tố tụng là 7.408.110 đồng, không yêu cầu bị đơn hoàn lại nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[8]. *Về quyền kháng cáo*: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại các Điều 271, 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[9]. Xét ý kiến đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 116, 124, 131, 357, 463, 466 và Điều 468 Bộ luật Dân sự;
- Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điều 39, các Điều 147, 228, 266, 267, 271, 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Áp dụng Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào Hữu T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 24/8/2019 tại Văn phòng công chứng C, số công chứng 8111, quyền số 01/2019TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Lê Tấn Đ và ông Đào Hữu T đối với thửa đất số 4xx, tờ bản đồ C3, diện tích 1.228m², đất tọa lạc tại Ấp Y, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01574 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 23/5/2006 cho ông Lê Tấn Đ là vô hiệu.

2. Xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

2.1. Buộc ông Lê Tấn Đ và bà Phạm Thị T1 phải trả cho ông Đào Hữu T số tiền nợ gốc là 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng*) và tiền lãi là 325.480.000 đồng (*Ba trăm hai mươi lăm triệu bốn trăm tám mươi nghìn đồng*), tổng cộng là **725.480.000 đồng**

(*Bảy trăm hai mươi lăm triệu bốn trăm tám mươi nghìn đồng*). Thực hiện nghĩa vụ trả nợ ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông Đào Hữu T có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng ông Lê Tấn Đ và bà Phạm Thị T1 chậm trả tiền thì còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tại thời điểm thanh toán.

2.2. Ghi nhận ông Đào Hữu T tự nguyện giao nộp lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 003 vào sổ H01574 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 23/5/2006 cho ông Lê Tấn Đ (xác nhận tại Trang 4 chuyển nhượng cho ông Đào Hữu T ngày 05/5/2021) khi án có hiệu lực pháp luật.

2.3. Ông Lê Tấn Đ có quyền liên hệ với các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai để thực hiện việc đăng ký lại quyền sử dụng đất cho ông Lê Tấn Đ đứng tên quyền sử dụng đối với các thửa đất số đối với thửa đất số 440, tờ bản đồ C3, diện tích 1.228m², đất tọa lạc tại Ấp Y, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01574 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 23/5/2006 cho ông Lê Tấn Đ (xác nhận tại Trang 4 chuyển nhượng cho ông Đào Hữu T ngày 05/5/2021).

3. Về án phí:

- Buộc ông Lê Tấn Đ và bà Phạm Thị T1 phải chịu số tiền **300.000 đồng** (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm đối với việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu và **33.019.200 đồng** (*Ba mươi ba triệu không trăm mười chín nghìn hai trăm đồng*) án phí dân sự sơ thẩm đối với phần nghĩa vụ hoàn trả tiền cho ông Đào Hữu T.

- Hoàn trả cho ông Đào Hữu T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là **300.000 đồng** (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0003405 ngày 14/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

4. Về quyền kháng cáo: Ông Đào Hữu T, ông Nguyễn Trần H và ông Lê Tấn Đ có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ tuyên án; Bà Phạm Thị T1, chị Lê Thị H2, anh Lê Phạm Đạt T2, Lê Phạm Thiên A có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ Tòa án tổng đạt hợp lệ bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

5. 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 dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND huyện Tân Phước;
- Chi cục THADS huyện Tân Phước;
- Các đương sự;

- + NĐ: Ông T (ông H);
- + BĐ: Ông Đ;
- + NCQLNVLQ: Bà T1, chị H1, anh T2, cháu A.
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

Thạch Hải Âu