

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ TÂN CHÂU
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 25/2022/DS-ST

Ngày: 07-9-2022

“V/v Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất
vô hiệu”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ TÂN CHÂU, TỈNH AN GIANG**

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Thế Minh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Quốc Dũng;
2. Ông Nguyễn Thanh Tuấn.

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Huỳnh Minh Nhựt - thư ký Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Tân Châu tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thùy Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 18/2021/TLST-DS ngày 23/02/2021 về việc “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 100/2022/QĐXXST-DS ngày 08/8/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số: 81/2022/QĐST-DS ngày 26/8/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Trần Văn H, sinh năm 1986; địa chỉ cư trú: Tổ 32, ấp Vĩnh 1, xã Châu P, thị xã Tân C, tỉnh An Giang;

Người đại diện theo ủy quyền cho anh Trần Văn H ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1959. Nơi cư trú: Số 27, Tổ 02, đường Trần Phú, khóm Long C, phường Long H, thị xã Tân C, tỉnh An Giang (giấy ủy quyền ngày 11/3/2021); có mặt

2. Đồng bị đơn:

2.1. Bà Võ Thị Mai H, sinh năm 1971;

2.2. Ông Bùi Văn T, sinh năm 1970;

Cùng địa chỉ cư trú: Tổ 32, ấp Vĩnh 1, xã Châu P, thị xã Tân C, tỉnh An Giang;

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Võ Thị Mai H và ông Bùi Văn T: Ông Hà Tấn B, sinh năm 1952, địa chỉ cư trú: 50/23, Trần Phú, phường 4, thành phố Vĩnh L, tỉnh Vĩnh Long (theo giấy ủy quyền ngày 22/3/2022 và ngày 01/4/2022); có mặt

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

3.1. Văn phòng Công chứng Tân Châu do ông Phan Văn T, trưởng văn phòng làm đại diện, địa chỉ: Số 23, đường Trần Hưng Đạo, khóm Long A, phường Long T, thị xã Tân C, tỉnh An Giang; có đơn xin vắng mặt ngày 25/8/2022.

3.1. Ông Phan Văn K, sinh năm 1952; địa chỉ cư trú: Tổ 6, ấp Xuân H, thị trấn Tịnh B, huyện Tịnh B, tỉnh An Giang;

3.2. Ông Phan Văn L, sinh năm 1964; địa chỉ cư trú: Tổ 17, ấp Long H, xã Long A, thị xã Tân C, tỉnh An Giang;

3.3. Ông Trần Hoàng D, sinh năm 1960; địa chỉ cư trú: Tổ 32, ấp Vĩnh 1, xã Châu P, thị xã Tân C, tỉnh An Giang.

3.4. Bà Phan Thị N, sinh năm 1960; địa chỉ cư trú: Tổ 32, ấp Vĩnh 1, xã Châu P, thị xã Tân C, tỉnh An Giang. Bà N chết ngày 08/6/2022, những người kế thừa tổ tụng cho bà N gồm:

- Ông Trần Văn H, sinh năm 1986; cư trú: Tổ 32, ấp Vĩnh 1, xã Châu P, thị xã Tân C, tỉnh An Giang;

- Ông Trần Hoàng D, sinh năm 1960;

- Chị Trần Thị N, sinh năm 1989;

- Chị Trần thị M, sinh năm 1990;

- Chị Trần Thị Bích N, sinh năm 1993;

- Trần Minh , sinh năm 1995;

Cùng địa chỉ cư trú: Tổ 6, đường Nguyễn Thị Định, khóm Long C, phường Long H, thị xã Tân C, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn H, ông Trần Hoàng D, ông Phan Văn K, ông Phan Văn L, Trần Thị N, Trần thị , Trần Thị Bích N và Trần Văn U: Ông ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1959. Nơi cư trú: Số 27, Tổ 02, đường Trần Phú, khóm Long C, phường Long H, thị xã Tân C, tỉnh An Giang (giấy ủy quyền các ngày 11/3/2021, 30/3/2022, 04/4/2022 và ngày 18/7/2022); có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn anh Trần Văn H trình bày: Vào năm 2015 anh H có tham gia chơi hụi do bà Võ Thị Mai H làm chủ, anh H có nợ bà H tổng cộng 257.000.000 đồng, do không có tiền trả nên bà H buộc anh mỗi ngày phải nộp lãi cho bà H 1.060.000 đồng cứ vậy kéo dài đến cuối năm 2016 anh không có khả năng nộp nên bà H buộc anh H chuyển qua tính lãi cứ mỗi tháng nộp lãi cho bà H là 25.700.000 đồng đến tháng 7/2018 anh H nộp cho bà H được 7.000.000 đồng, do không có khả năng anh xin mỗi tháng trả cho bà H từ 2.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng. Vào ngày 07/5/2018 bà H cùng 03 người đi xe ô tô 7 chỗ lên tại chỗ anh đang ở tại phòng trọ thuộc ấp 1, thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, bà H không chế buộc anh làm biên nhận nợ bà H 776.000.000 đồng (bà H tính lãi vào) và buộc anh viết giấy tay bán nhà và tài sản gắn liền với đất. Bà H buộc anh H phải làm thủ tục sang tên diện tích đất 1.340 m² cho bà H đứng tên, anh không đồng ý vì đất này do hai cậu anh mua và chỉ để anh đứng tên, do bà H quá ép buộc, cuối cùng anh H nói nếu giao cho bà H đứng tên thì trong 02 năm bà H phải cho anh chuộc lại. Bà H đồng ý nên hai bên làm giấy tay vào ngày 08/5/2018 bà H cho chuộc lại trong hai năm với giá 200.000.000 đồng. Do bà H đã làm giấy thỏa thuận nên anh H cùng với bà H đến Văn phòng công chứng Tân Châu làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 80.400.000 đồng vào ngày 08/5/2018 theo số chứng thực 237, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD.

Dựa vào giấy thỏa thuận tháng 6/2018 bà Võ Thị Mai H làm đơn khởi kiện anh H ra Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu, tại quyết định số 89 ngày 13/8/2018 anh H phải trả cho bà H 693.000.000 đồng.

Các cậu và cha anh H đã nhiều lần đến xin chuộc lại vì trên đất có mồ mả của ông bà ngoại anh nhưng bà H và ông T không đồng ý.

Việc chuyển nhượng đất này là do bà Võ Thị Mai H ép buộc anh H phải ký vào thủ tục chuyển nhượng cho bà H. Trong khi đó trên đất có hai ngôi mộ và nhà bếp phủ thờ cất qua đất này từ năm 2016, ngoài ra trên đất còn có 29 cây dừa và 31 cây xoài trồng từ năm 2016 đang cho trái và hàng rào bao quanh khu đất. Trong Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh với bà H không đề cập đến mồ mả, xoài dừa và căn nhà bếp phủ thờ nằm trên đất và hàng rào bao quanh khu đất. Trong khi đó anh H chỉ nợ tiền hụi bà H 257.000.000 đồng.

Anh H yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Văn H với bà Võ Thị Mai H và ông Bùi Văn T vào ngày 08/5/2018 có văn phòng Công chứng Tân Châu công chứng số 237,

quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu, anh H sẽ trả cho bà H và ông T 80.4000.000 đồng.

Ngày 30/5/2022 ông Trần Văn H có đơn bổ sung thay đổi yêu cầu khởi kiện. Nội dung đơn ông Trần Văn H yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 08/5/2018 giữa ông Trần Văn H với bà Võ Thị Mai H và ông Bùi Văn T có văn phòng Công chứng Tân Châu chứng thực số 237, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD.

Trước phiên tòa hôm nay ông Nguyễn Văn M đại diện theo ủy quyền của anh H xin thay đổi yêu cầu. Xin thay đổi yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 08/5/2018 giữa ông Trần Văn H với bà Võ Thị Mai H và ông Bùi Văn T. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 08/5/2018 giữa ông Trần Văn H với bà Võ Thị Mai H và ông Bùi Văn T có văn phòng Công chứng Tân Châu chứng thực số 237, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu toàn bộ, về hậu quả của hợp đồng vô hiệu anh H trả lại cho bà H và ông T 200.000.000 đồng và giá trị 110 cây mít giá 46.200.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H và ông T yêu cầu ông Trần Hoàng D tháo dỡ di dời nhà để trả lại bà H và ông T 38,36 m² phần nhà cát lấn chiếm.

Bị đơn bà Võ Thị Mai H ông Bùi Văn T do ông Hà Tân B trình bày: Anh Trần Văn H có tham gia chơi hụi do bà H làm chủ và anh H đã hốt hụi nhiều lần lên đến số tiền 770.000.000 đồng và sau đó anh H bỏ địa phương đi. Bà H tìm đến tỉnh Đồng Nai mới gặp được anh H và yêu cầu anh H trả tiền hụi. Trước đó anh H đã đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh H đứng tên để thế chấp Ngân hàng ở huyện Hồng Ngự vay số tiền 130.000.000 đồng, muốn trả nợ cho bà nên bà H với anh H thỏa thuận bà H đưa tiền cho anh H trả cho Ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp ra, như vậy cộng 02 khoản tiền trên thì anh H nợ bà H 900.000.000 đồng. Sau khi anh H trả tiền cho ngân hàng và nhận quyền sử dụng đất ra thì bà H và ông T với anh H thỏa thuận. Anh H chuyển nhượng mảnh đất trên diện tích 1.340 m² với giá 200.000.000 đồng để trừ vào số nợ 900.000.000 đồng và bà H với anh H đến Văn phòng Công chứng làm thủ tục sang tên cho bà H và ông B đứng tên. Như vậy sau khi giao đất trừ nợ thì anh H còn nợ lại bà H 700.000.000 đồng và anh H có trả cho bà H được 7.000.000 đồng, bà H có kiện anh H ra tòa, tại Quyết định hòa giải thành của Tòa án Tân Châu anh H còn nợ lại bà H 693.000.000 đồng. Lúc thỏa thuận bà H có viết và ký tên trong tờ giấy tay cho hạn 02 năm anh H có quyền chuộc lại đất, nhưng đã qua 02 năm

anh H không chuộc lại. Do đó bà H không đồng ý theo yêu cầu của anh H. Ngoài ra anh H còn nợ bà H số tiền trên và bà H đang yêu cầu thi hành án.

Ngày 29/6/2022 ông Bùi Văn T và bà Võ Thị Mai H là đồng bị đơn trong vụ án có đơn yêu cầu độc lập. Ông T với bà H yêu cầu ông D cùng các con của bà N là Trần Văn H, Trần Thị N, Trần Thị M, Trần thị Ngọc B và Trần Minh U phải có trách nhiệm tháo dỡ phần lấn chiếm của căn nhà xây cất kết cấu nhà sàn bê tông, móng đá, vách tole, cột bê tông cốt thép để trả lại diện tích đất ngang 13,7m, dài 2,8m, nằm trong tổng diện tích đất 1.340 m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Võ Thị Mai H và ông Bùi Văn T đứng tên.

Văn phòng Công chứng Tân Châu do ông Phan Văn T làm đại diện trình bày: Việc Văn phòng công chứng Tân Châu chứng nhận “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Văn H, bên nhận chuyển nhượng là ông Bùi Văn T và bà Võ Thị Mai H vào ngày 08/5/2018 theo đúng quy định của pháp luật. Theo hợp đồng giao dịch trên là do hai bên tự thỏa thuận về số tiền chuyển nhượng và phương thức thanh toán. Việc giao nhận tiền chuyển nhượng đất do các bên tự thực hiện bằng biên nhận riêng và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật; ngoài sự chứng kiến của Công chứng viên. Đề nghị Tòa án xem xét việc vi phạm Luật đất đai năm 2013 của các bên liên quan.

Ông Trần Văn K và ông Trần Văn L trình bày: Diện tích đất 1.340 m² là do hai ông bỏ tiền ra chuyển nhượng, hai ông để cho anh Trần Văn H đứng tên quyền sử dụng đất. Mục đích là do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên trước nay gia đình cha, mẹ ông không có đất. Khi cha mẹ các ông qua đời thì không đất chôn nên chôn cất bờ sông hậu. Do đó, hai ông đã chuyển nhượng đất này để làm nơi chôn cất cha, mẹ. Trên đất chuyển nhượng giữa anh Trần Văn H với bà Võ Thị Mai H và ông Bùi Văn T có 02 ngôi mộ của cha, mẹ ông là ông Phan Văn T và bà Phan Thị D. Ông K và ông L đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của anh Trần Văn H tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Ông Nguyễn Văn M đại diện cho ông Trần Hoàng D, Trần Thị N, Trần thị M, Trần Thị Bích N và Trần Văn U trình bày: Không đồng ý yêu cầu của ông Hà Tấn B yêu cầu ông D cùng các con ông D tháo dỡ, di dời nhà bếp phần lấn chiếm để trả lại cho bà H và ông T diện tích 38,36 m² đất với lý do, nhà của ông D xây dựng từ năm 2016, đến ngày 08/5/2018 thì anh H với vợ chồng bà H, ông T mới ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi hai bên ký hợp chuyển nhượng không đến xem đất để giải quyết luôn những tài sản và vật kiến trúc có trên đất, hợp đồng ký kết giữa anh H với vợ chồng ông T và bà H đã làm thiệt hại đến quyền lợi của gia đình ông D và mồ mả trên đất.

Tại biên bản xem xét, Thẩm định tại chỗ ngày 14/4/2021, trên đất tranh chấp có căn nhà của ông Trần Hoàng D cất lán qua đất của bà Võ Thị Mai H, ông Bùi Văn T ngang 13,7m, dài 2,8m = 38,36 m² nhà có kết cấu phần lán chiếm: Nhà sàn bê tông, nóng đá, vách tole, mái tole, cột bê tông cốt thép, cấp vách nhà của ông D có cầu thang bê tông cốt thép, lan can bằng sắt để đi xuống 02 ngôi mộ.

Tại biên bản hòa giải ngày 03/8/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang anh Trần Văn H đã thừa nhận số tiền nợ hụi với bà Võ Thị Mai H là 200.000.000 đồng đã được trừ vào tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.340 m²

- Ngày 07/03/2022 Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu có nhận được “ Biên bản định giá tài sản của Hội đồng định giá tài sản thị xã Tân Châu” đã định như sau:

* Tài sản định giá:

- Diện tích đất 1.340 m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng số CS09186 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 23/5/2018 cho bà Võ Thị Mai H và ông Bùi Văn T đứng tên. Trên đất có 02 ngôi mộ, 29 cây dừa khoảng 05 năm tuổi, 31 cây xoài trồng vào năm 2016, 110 cây mít trồng 2019, hàng rào lưới B40 cao 2m bao quanh khu đất ông H rào năm 2016. Căn nhà ông Trần Hoàng D xây cất lán qua đất tranh chấp ngang 13,7m, dài 2,8m nhà có kết cấu phần lán chiếm: Nhà sàn bê tông, nóng đá, vách tole, mái tole, cột bê tông, cốt thép, cấp vách nhà ông D có cầu thang bê tông, cốt thép, lan can bằng sắt để đi xuống 02 ngôi mộ.

- Đối với đất căn cứ vào phiếu khảo sát giá đất theo giá thị trường hiện nay.

- Căn cứ vào Quyết định số 08/2018/QĐ-UBND ngày 04/4/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang ban hành quy định về mức bồi thường cây trồng, vật nuôi khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh An Giang.

- Căn cứ vào Quyết định số 10/2018/QĐ-UBND ngày 03/5/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về việc ban hành bảng giá xây dựng mới nhà ở công trình và vật kiến trúc khác trên địa bàn tỉnh An Giang.

+ Diện tích 1.340 m² x 150.000đồng/m² = 201.000.000đồng.

+ 02 ngôi mộ X 9.245.000 đồng/1 ngôi mộ = 18.490.000 đồng

+ Hàng rào lưới B 40 bao quanh khu đất là 303,22m X 277.000 đồng/m = 83.992.000 đồng.

+ Nhà của ông Trần Hoàng D xây dựng lán qua đất bà Võ Thị Mai H 38,36 m² X 2.619.000 đồng/m² = 100.465.000 đồng.

+ Dừa 29 cây 5 năm tuổi X 975.000 đồng/cây = 28.275.000 đồng.

+ Xoài 31 cây 7 năm tuổi X 1.455.000 đồng = 45.105.000 đồng.

+ Mít 110 cây 3 năm tuổi X 420.000 đồng/cây = 46.200.000 đồng.

Tổng cộng tài sản định giá là: 523.527.000 đồng (năm trăm hai mươi ba triệu năm trăm hai mươi bảy nghìn đồng).

- Về chi phí tố tụng, xem xét, thẩm định và định giá tài sản: Anh Trần Văn H đã chi tạm ứng tổng số tiền 2.509.200 đồng trong đó chi cụ thể sau: Xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/4/2021 số tiền 500.000 đồng, định giá tài sản ngày 07/3/2022 số tiền 500.000 đồng, ký hợp đồng đo đạc với Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Tân Châu số tiền 1.509.200 đồng.

Tòa án tiến hành lập biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và biên bản hòa giải nhưng không thành.

Hội đồng xét xử công bố biên bản xem xét, Thẩm định tại chỗ ngày 14/4/2021, biên bản định giá tài sản của Hội đồng định giá tài sản thị xã Tân Châu ngày 07/3/2022;

Tại phiên tòa, đại diện cho các đương sự trong vụ án ông M và ông B giữ nguyên yêu cầu và quan điểm.

Ông M và ông B xác định đã cung cấp đầy đủ chứng cứ cho Tòa án, không còn cung cấp thêm chứng cứ nào khác;

- Ý kiến của Kiểm sát viên:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký trong thời gian chuẩn bị xét xử. Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án thực hiện đúng, đầy đủ quy định Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Việc tuân thủ pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án tại phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định của pháp luật.

Ý kiến về giải quyết vụ án, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Văn H với bà Võ Thị Mai H và ông Bùi Ngọc T, khi lập hợp đồng chuyển nhượng các bên không xem xét và tính đến 29 cây dừa, 31 cây xoài, hàng rào bao quanh khu đất của ông L, ông K, 02 cái mộ và một phần căn nhà bếp của ông Trần Hoàng D trên đất, đã xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của những

người có liên quan trong vụ án. Trước phiên tòa hôm nay ông Hà Tấn B thừa nhận việc ghi số tiền trong hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn thực tế là nhằm trốn thuế. Do đó, Anh H yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của anh H, về xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu. Buộc bà H và ông T trả lại cho anh H diện tích 1.340 m² đất, buộc anh H có trách nhiệm trả lại cho bà H và ông T 200.500.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất trừ nợ và 46.200.000 đồng tiền trị giá 110 cây mít. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Võ Thị Mai H và ông Bùi Văn T yêu cầu ông Trần Hoàng D cùng các con ông D phải tháo dỡ, di dời nhà phần lấn chiếm để trả lại diện tích 38,36 m².

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ và các chứng cứ vụ án được công bố thẩm tra, qua tranh luận tại phiên tòa Hội đồng xét xử (sau đây gọi HĐXX) xét thấy:

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng: Đây là vụ án “tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” theo quy định tại khoản 3 Điều 26; Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự nên nguyên đơn khởi kiện bị đơn bà Võ Thị Mai H, sinh năm 1971; ông Bùi Văn T, sinh năm 1970; cùng địa chỉ cư trú: Tổ 32, ấp Vĩnh 1, xã Châu P, thị xã Tân C, tỉnh An Giang, đương sự đã nộp tiền tạm ứng án phí, quan hệ tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu thụ lý giải quyết.

Sự vắng mặt của đương sự: Anh Trần Văn H, ông Trần Hoàng D, ông Phan Văn K, ông Phan Văn L, Trần Thị N, Trần Thị M, Trần Thị Bích Ng, Trần Thị U ủy quyền cho ông Nguyễn Văn M làm đại diện là hợp lệ. Bà Võ Thị Mai H, ông Trần Văn T ủy quyền cho ông Hà Tấn B làm đại diện, Văn phòng công chứng Tân Châu do ông Phan Văn T làm đại diện có đơn xin vắng mặt là hợp lệ Căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử.

Vụ án tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Văn H với bà Võ Thị Mai H và ông Trần Văn T sự việc có xảy ra thực tế được pháp luật xem xét và bảo vệ.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu của anh Trần Văn H, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Văn H với bà Võ Thị Mai H và ông Trần Văn T xác lập vào ngày 08/5/2018 theo số chứng thực 237, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu. Ngày 30/5/2022 anh Trần Văn H có đơn bổ sung thay đổi yêu cầu khởi kiện. Nội dung đơn anh Trần Văn H yêu cầu Tòa án

hủy hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 08/5/2018 giữa anh Trần Văn H với bà Võ Thị Mai H và ông Bùi Văn T có văn phòng Công chứng Tân Châu chứng thực số 237, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD. Trước phiên tòa hôm nay ông Nguyễn Văn M là người đại diện theo ủy quyền của anh H xin thay đổi yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 08/5/2018 giữa anh Trần Văn H với bà Võ Thị Mai H và ông Bùi Văn T có văn phòng Công chứng Tân Châu chứng thực số 237, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD và yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 08/5/2018 giữa anh Trần Văn H với bà Võ Thị Mai H và ông Bùi Văn T có văn phòng Công chứng Tân Châu chứng thực số 237, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của anh H yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

Xét yêu cầu của anh H do ông Nguyễn Văn M làm đại diện. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 08/5/2018 giữa anh Trần Văn H với bà Võ Thị Mai H và ông Bùi Văn T có văn phòng Công chứng Tân Châu chứng thực số 237, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD. Trong hợp đồng hai bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.340 m² đất ngoài ra trong hợp đồng không nói gì đến tài sản và vật kiến trúc trên đất.

Tại biên bản xem xét, Thẩm định tại chỗ ngày 14/4/2021, Trên đất có 02 ngôi mộ, 29 cây dừa khoảng 05 năm tuổi, 31 cây xoài trồng vào năm 2016, 110 cây mít trồng 2019, hàng rào lưới B40 cao 2m bao quanh khu đất ông H rào năm 2016, dài 303,22m. Căn nhà ông Trần Hoàng D xây cất lần qua đất tranh chấp ngang 13,7m, dài 2,8m nhà có kết cấu phần lán chiếm: Nhà sàn bê tông, nóng đá, vách tole, mái tole, cột bê tông, cốt thép, cặp vách nhà ông D có cầu thang bê tông, cốt thép, lang thang bằng sắt để đi xuống 02 ngôi mộ.

Như đôi bên thừa nhận với nhau khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên không đến thực địa xem đất nên phía bà H, ông T không thỏa thuận về các vật kiến trúc và cây lâu năm trên đất. Ông Hà Tấn B thừa nhận trên đất có 02 ngôi mộ, 29 cây dừa khoảng 05 năm tuổi, 31 cây xoài trồng vào năm 2016, hàng rào lưới B40 cao 2m bao quanh khu đất ông H rào năm 2016 căn nhà ông Trần Hoàng D xây cất, nhà sàn bê tông, nóng đá, vách tole, mái tole, cột bê tông, cốt thép, cặp vách nhà ông D có cầu thang bê tông, cốt thép, lang thang bằng sắt để đi xuống 02 ngôi mộ là của anh H trồng, ông D xây dựng và 02 ngôi mộ có trước khi hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng thì bà H với ông T trồng thêm 110 cây mít vào năm 2018.

Theo quy định tại Điều 408 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định “Hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được”

Như vậy trên đất chuyển nhượng có 29 cây dừa 5 năm tuổi, 31 cây xoài trồng năm 2016 và hàng rào bao quanh khu đất là tài sản thuộc sở hữu của anh H. Một phần căn nhà của ông Hoàng D xây dựng năm 2016 trồng lần lên diện tích đất 38,36 m² là thuộc sở hữu của gia đình ông D, quan trọng hơn trên đất có 02 ngôi mộ của cha, mẹ ông L, ông K. Do đó, Hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được. Trong hợp đồng hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng diện tích 1.340 m² bằng tổng số tiền 80.400.000 đồng. Tại biên bản hòa giải ngày 03/8/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang anh Trần Văn H đã thừa nhận số tiền nợ hui với bà Võ Thị Mai H là 200.000.000 đồng đã được trừ vào tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.340 m². Trước phiên tòa hôm nay ông Hà Tấn B thừa nhận việc ghi số tiền trong hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn thực tế là nhằm trốn thuế. Việc trốn thuế của cá đương sự thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng là vi phạm pháp luật.

Vì vậy, Yêu cầu của ông Nguyễn Văn M là có cơ sở được Hội đồng xét xử chấp nhận. Nghĩ nên tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H với bà Võ Thị Mai H và ông Trần Văn T xác lập vào ngày 08/5/2018 theo số chứng thực 237, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu toàn bộ.

Xét về lỗi. Từ nhận định trên cho thấy lỗi của cả hai bên tham gia ký kết hợp đồng.

Về hậu quả hợp đồng. Trong hợp đồng hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng diện tích 1.340 m² bằng tổng số tiền 80.400.000 đồng. Tại biên bản hòa giải ngày 03/8/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang anh Trần Văn H đã thừa nhận số tiền nợ hui với bà Võ Thị Mai H là 200.000.000 đồng đã được trừ vào tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.340 m². Do đó anh H phải có nghĩa vụ trả lại cho bà H và ông T số tiền 200.000.000 đồng. Tại biên bản định giá tài sản ngày 07/3/2022 của Hội đồng định giá tài sản đã định diện tích đất 1.340 m² bằng tổng giá trị 201.000.000 đồng. trên lệch giá trị thực tế 1.000.000 đồng, phần này chia đôi mỗi bên 500.000 đồng. Trên đất sau khi chuyển nhượng thì ông T và bà H có trồng 110 cây mít. Tại biên bản định giá tài sản của Hội đồng định giá tài sản thị xã Tân Châu đã định, mít 110 cây 3 năm tuổi X 420.000 đồng/cây = 46.200.000 đồng. Mít không thể di dời đi hoặc chặt bỏ. Do đó, giao cho ông H được sở hữu 110 cây mít và ông H tự nguyện hoàn giá trị cho bà H và ông T số tiền 46.200.000 đồng. Tổng cộng anh H có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà H và ông T 246.700.000 đồng.

Ông H có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước thẩm quyền kê khai quyền sử dụng đất diện tích 1.340 m² qua các điểm mĩa 1,2,3,4,5,6 bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Tân châu đo vẽ ngày 09/6/2021

[3] Xét yêu cầu độc lập của bà Võ Thị Mai H và ông Bùi Văn T do ông Hà Tấn B làm đại diện theo yêu quyền yêu cầu ông Trần Văn D cùng các con ông D Phải di dời nhà phần lấn chiếm để trả lại diện tích 38,36 m² cho bà H và ông T. Như nhận định phần trên, nhà của ông D đã xây dựng trước khi hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng, do hai bên không đến thực địa để xem xét trên đất có những gì, việc giao dịch hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh H với bà H và ông T đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi người thứ ba mà cụ thể là ảnh hưởng đến căn nhà ông D. Ông D do ông M làm đại diện theo ủy quyền không đồng ý theo yêu cầu của ông B đại diện cho bà H và ông T. Do đó, yêu cầu của Võ Thị Mai H và ông Bùi Văn T không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Việc Văn phòng công chứng Tân Châu công chứng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do anh H với bà H và ông T không đến thực địa để xem trên đất có những tài sản, như vật kiến trúc, cây lâu năm dẫn đến hợp đồng có vật không thể thực hiện được và hợp đồng vô hiệu, nên Văn phòng Công chứng Tân Châu không có lỗi. Các bên không có yêu cầu nên không đặt ra giải quyết.

- Về chi phí đo đạc, xem xét, Thẩm định và định giá tài sản: Anh Trần Văn H đã chi tạm ứng tổng số tiền 2.509.200 đồng. Do hợp đồng bị vô hiệu, lỗi là do hai bên cùng có lỗi nên bà H và ông T phải chịu 50% số tiền trên. Như vậy bà H và ông T phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho anh H 1.254.600 đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Trần Văn H phải chịu 12.335.000 đồng tiền án phí tiền hoàn trả theo hợp đồng và bồi hoàn giá trị cây mít, anh Trần Văn H được chuyển tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng sang theo biên lai thu số 0006600 ngày 19/02/2021, anh H còn phải nộp thêm 12.035.000 đồng. Bà Võ Thị Mai H và ông Bùi Văn T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí hợp đồng vô hiệu và 300.000 đồng do yêu cầu độc lập không được chấp nhận. Bà Võ Thị Mai H được chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí sang theo biên lai thu số 0005211 ngày 05/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự Tân Châu. Bà H và ông T còn phải nộp thêm 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 91, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 227, khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; các

Điều 131, Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 5 Điều 166 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 27 nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu của anh Trần Văn H do ông Nguyễn Văn M làm đại diện theo ủy quyền.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Văn H với bà Võ Thị Mai H và ông Bùi Văn T lập vào ngày 08/5/2018 có văn phòng Công chứng Tân Châu công chứng số 237, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu toàn bộ.

- Bà Võ Thị Mai H và ông Bùi Văn T do ông Hà Tân B làm đại diện theo ủy quyền có trách nhiệm hoàn trả lại cho anh Trần Văn H diện tích đất 1.340 m² mà ông T và bà Mai H đứng tên quyền sử dụng số CS09186 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 23/5/2018 cho bà Võ Thị Mai H và ông Bùi Văn T đứng tên.

- Anh Trần Văn H có trách nhiệm trả lại cho bà Võ Thị Mai H và ông Bùi Văn T 246.700.000 đồng.

Anh Trần Văn H có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước thẩm quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất diện tích 1.340 m² qua các điểm mĩa 1,2,3,4,5,6 bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Tân Châu đo vẽ ngày 09/6/2021.

- Về chi phí đo đạc, xem xét, Thẩm định và định giá tài sản: bà Võ Thị Mai H và ông Bùi Văn T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho anh Trần Văn H số tiền 1.254.600 (một triệu hai trăm năm bốn nghìn sáu trăm) đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Võ Thị Mai H và ông Bùi Văn T do ông Hà Tấn B làm đại diện theo ủy quyền yêu cầu ông Trần Hoàng D, anh Trần Văn H, Trần Thị N, Trần thị M, Trần Thị Bích N và Trần Văn U tháo dỡ di dời phần cát lấn chiếm để trả lại cho ông T và bà H diện tích 38,36 m² đất.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Trần Văn H phải chịu 12.335.000 đồng tiền án phí bồi hoàn giá trị cây mít, anh Trần Văn H được chuyển tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng sang theo biên lai thu số 0006600 ngày 19/02/2021, anh H còn phải nộp thêm 12.035.000 (mười hai triệu không trăm ba mươi lăm nghìn) đồng. Bà Võ Thị Mai H và ông Bùi Văn T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí hợp đồng vô hiệu và 300.000 đồng do yêu cầu độc lập không được chấp nhận. Bà Võ Thị Mai H được chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí sang theo biên lai thu số

0005211 ngày 05/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự Tân Châu. Bà H và ông T còn phải nộp thêm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Trong hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu tòa án nhân dân tỉnh An Giang xử phúc thẩm.

Trong trường hợp bản án, quyết định 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 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 An Giang;
- VKSND TX Tân Châu;
- Chi cục THADS TX Tân Châu;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HSVA

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

Ngô Thế Minh