

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ LONG XUYỀN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 37/2022/DS-ST

Ngày: 20 – 4 – 2022

V/v: “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất;
yêu cầu giải quyết hậu quả của
giao dịch dân sự vô hiệu”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG XUYỀN, TỈNH AN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Phạm Xuân Khanh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đặng Hữu Tấn

2. Bà Lê Thị Thanh Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Xuân Bích - Thư ký Tòa án nhân dân
thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên tham gia
phiên tòa:** Ông Lê Hoàng Nhựt – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Long
Xuyên, tỉnh An Giang tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự về việc
“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu giải quyết hậu
quả của giao dịch dân sự vô hiệu” thụ lý số: 215/2019/TLST – DS ngày 14 tháng
8 năm 2019 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 57/2022/QĐXXST – DS ngày
04 tháng 3 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 65/2022/QĐST – DS ngày
30 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.2. Ông Hồ Trường Hồng H1, sinh năm 1966

1.3. Bà Nguyễn Thị Huyền N, sinh năm 1966

Địa chỉ: Số A, đường LVN, khóm BL, phường MB, thành phố LX, tỉnh An
Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hồ Trường Hồng H1: Bà Nguyễn
Thị Huyền N, sinh năm 1966. Địa chỉ: Số A, đường LVN, khóm BL, phường MB,
thành phố LX, tỉnh An Giang (theo giấy ủy quyền ngày 21/4/2018, được chứng
thực tại Ủy ban nhân dân phường MB cùng ngày, số chứng thực 89, quyền số 01 –
SCT/CK,ĐC/2018).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Tuyết H2, sinh năm 1953

Địa chỉ: Số B, đường THĐ, khóm ĐA, phường MX, thành phố LX, tỉnh An Giang.

* *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Bà Văng Thị V – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý tỉnh An Giang.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Kim T1, sinh năm 1990

3.2. Ông Lê Thành T2, sinh năm 1971

3.3. Ông Nguyễn Hoàng Anh H3, sinh năm 1980

3.4. Ông Nguyễn Văn P1, sinh năm 1982

3.5. Ông Nguyễn Trung T3, sinh năm 1984

3.6. Bà Nguyễn Thị Kim T4, sinh năm 1986

3.7. Bà Trần Thị Bích L, sinh năm 1997

3.8. Bà Dương Thị P2, sinh năm 1978

3.9. Bà Lê Thị Thùy D, sinh năm 1995

3.10. Cháu Hồ Bình A1, sinh năm 2006

Người đại diện hợp pháp của cháu A1: bà Nguyễn Thị Kim T4, sinh năm 1986.

3.11. Cháu Trần Nguyễn Đăng K1, sinh năm 2009.

Người đại diện hợp pháp của cháu K1: ông Trần Trung H4, sinh năm 1975.

3.12. Cháu Huỳnh Quang Trí M, sinh năm 2009.

Người đại diện hợp pháp của cháu M: bà Nguyễn Thị Kim T1, sinh năm 1990.

3.13. Cháu Hồ Thái K2, sinh năm 2017.

Người đại diện hợp pháp của cháu K2: bà Nguyễn Thị Kim T4, sinh năm 1986.

3.14. Cháu Lê Tuấn A2, sinh năm 2017.

Đại diện theo pháp luật cháu A2: bà Nguyễn Thị Kim T1, sinh năm 1990.

3.15. Bà Lê Thị Ngọc X, sinh năm 1974.

3.16. Bà Nguyễn Thị Kim N (đã chết ngày 07/10/2018).

Cùng nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Số B, đường THĐ, khóm ĐA, phường MX, thành phố LX, tỉnh An Giang.

3.17. Ủy ban nhân dân thành phố LX.

Địa chỉ trụ sở: Số C, đường NTH, phường MH, thành phố LX, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Đặng Thị Hoa R – Chức vụ Chủ tịch UBND thành phố LX.

Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị Kim T1, ông Lê Thành T2, ông Nguyễn Hoàng Anh H3, ông Nguyễn Văn P1, ông Nguyễn Trung T3, bà Nguyễn Thị Kim T4, bà Trần Thị Bích L, bà Dương Thị P2, bà Lê Thị Thùy D, người đại diện hợp pháp cho cháu Hồ Bình A1, người đại diện hợp pháp cho cháu Trần Nguyễn Đăng K1, người đại diện hợp pháp cho cháu Huỳnh Quang Trí M, người đại diện hợp

pháp cho cháu Hồ Thái K2 và cháu Lê Tuấn A2, Ủy ban nhân dân thành phố LX vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Huyền N và ông Hồ Trường Hồ H1 trình bày:***

Ông, bà có thỏa thuận nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Tuyết H2 diện tích đất là 83,8m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại thửa số 27, thuộc tờ bản đồ số 35. Các bên có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng Công chứng Số 1 tỉnh An Giang chứng nhận ngày 10/5/2010, giá theo hợp đồng chuyển nhượng là 20.000.000 đồng nhưng giá thực tế ông bà phải trả cho bà H2 là 110.000.000 đồng. Ông, bà không thỏa thuận mua nhà vì nhà đã mục nát. Ông, bà đã giao tiền cho bà H2 vào ngày 20/3/2013 là 95.000.000 đồng, trừ 15.000.000 đ mà bà H2 vay trước đây. Ngày 13/4/2011, ông bà được Ủy ban nhân dân thành phố LX công nhận quyền sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00412 mang tên Hồ Trường Hồng H1 và bà Nguyễn Thị Huyền N. Việc ghi nhận giá giao dịch thấp hơn trong hợp đồng là do muốn nộp thuế ít và ông bà nghĩ bà H2 cũng sẽ chuộc lại đất như đã ghi tại biên nhận ngày 20/3/2013. Từ sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất cũng như sau khi ghi biên nhận vào năm 2013, bà H2 không liên hệ chuộc lại đất, ông bà nhiều lần đến yêu cầu bà H2 chuộc lại đất, sau đó yêu cầu di dời nhà giao đất nhưng bà H2 không thực hiện.

Nay, ông bà căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây được viết tắt là HĐCN.QSDĐ) ngày 10/5/2010, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CH00412 ngày 13/4/2011 để yêu cầu bà H2 di dời nhà giao trả đất, không đồng ý hỗ trợ chi phí cho bà H2 di dời, không thừa nhận việc ông bà với bà H2 có phát sinh việc vay mượn tiền như bà H2 đã trình bày.

Về người xây dựng nhà lấn đất theo bản vẽ ngày 21/01/2019 là bà Đ, ông B, ông bà không biết những người nay hiện nay ở đâu. Sau này, giữa ông bà và bà Đ, ông B có tranh chấp sẽ khởi kiện trong vụ án khác về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và bà H2 phải chịu trách nhiệm nếu tự ý bán đất cho bà Đ.

**** Bị đơn trong vụ án là bà Nguyễn Thị Tuyết H2 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:***

Vào năm 2010, do không có tiền trị bệnh nên bà có hỏi vay của bà Nguyễn Thị Huyền N số tiền 50.000.000 đồng, mỗi tháng nộp lãi là 3.000.000 đồng và nộp được 02 năm 10 tháng. Khi nhận 50.000.000 đồng thì bà không có viết giấy nhận nợ, chỉ giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà đứng cho bà N để làm tin. Đến năm 2013, do hết khả năng trả lãi nên bà và bà N có ngồi lại tính toán và bà có ghi biên nhận nhận có nhận 110.000.000 đồng, trong đó là tiền vốn 50.000.000 đồng và tiền lãi là 60.000.000 đồng. Việc tính lãi 60.000.000 đồng là do bà N tính và yêu cầu bà ghi nên bà cũng không biết là tính lãi bắt đầu từ thời gian nào. Tại biên nhận này, có con gái của bà là Lê Thị Ngọc X ký tên. Bà có viết biên nhận cho bà N nhưng phần nội dung “bán đất 83,5 niêu tôi có tiền trả lấy cô N tôi

lấy lấy miếng đất nếu không có tôi giao miếng đất cho cô N” thì bà không có có ghi. Bà xác định, bà chỉ giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà cho bà N giữ để làm tin cho số tiền 110.000.000 đồng, bà hoàn toàn không có ý định bán đất. Bà N cũng biết điều này vì ngay lúc ký hợp đồng bà có nói rõ là chỉ giao bà N giữ giấy chứng nhận để làm tin. Từ ngày viết biên nhận số tiền 110.000.000 đồng thì bà không nộp lãi đến nay. Thời gian qua, bà nhiều lần nhắc nhở bà N được trả nợ dần nhưng bà N không đồng ý. Nay, bà N, ông H1 yêu cầu bà trả đất bà không đồng ý. Bà yêu cầu xem xét hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và bà N, ông H1 là không có hiệu lực do bà chỉ giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm tin cho số tiền 110.000.000 đồng. Bà đồng ý trả cho bà N 110.000.000 đồng, yêu cầu được trả dần mỗi tháng 1.000.000 đồng. Yêu cầu Tòa án xem xét hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00412 do Ủy ban nhân dân thành phố LX cấp cho ông Hồ Trường Hồng H1 và bà Nguyễn Thị Huyền N ngày 13/4/2011.

Bà xác định bà không yêu cầu trưng cầu giám định chữ viết, chữ ký của bà tại Biên nhận ngày 20/3/2013. Hiện nay, tại phần đất tranh chấp có bà và các con là Lê Thành T2, Dương Thị P2, Lê Thị Ngọc X cùng các cháu là Trần Thị Bích L, Lê Thị Thùy D sinh sống ổn định. Những người còn lại vẫn còn đăng ký hộ khẩu nhưng đã đi làm ăn xa. Bà Nguyễn Thị Kim N thì đã chết từ năm 2018, có chồng là ông Trần Trung H4, con là Trần Nguyễn Đăng K1. Ngoài căn nhà này ra, gia đình bà không có chỗ ở nào khác. Về người lấn đất theo bản vẽ ngày 21/01/2019 là bà Đ, ông B, bà không biết những người nay hiện nay ở đâu. Sau này, giữa bà và họ có tranh chấp sẽ khởi kiện trong vụ án khác về quyền sử dụng đất.

**** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

- Bà Lê Thị Ngọc X trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:

Bà là con gái ruột của bà Nguyễn Thị Tuyết H2, đang sống cùng với bà H2. Năm 2010, do cần tiền để trị bệnh cho bà H2 và được sự giới thiệu của người quen, bà và bà H2 có tìm bà N để vay số tiền 50.000.000 đồng, thỏa thuận trả lãi mỗi tháng là 3.000.000 đồng. Để làm tin cho số tiền này, mẹ bà có giao cho bà N quản lý bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang ở. Khi nhận tiền không có làm biên nhận nhận tiền. Sau khi nhận đủ tiền vay bà và mẹ bà đã nộp lãi đầy đủ được 02 năm 10 tháng thì ngưng do không còn khả năng. Bà N nhiều lần đến yêu cầu trả lãi và yêu cầu mẹ bà viết biên nhận nợ. Khoảng năm 2013, bà và mẹ bà đến nhà bà N viết biên nhận cộng vốn lãi là 110.000.000 đồng, mẹ bà là người viết biên nhận này và có bà ký tên vào. Thật sự, mẹ bà không có ý chuyển nhượng đất đang ở cho bà N vì nơi này là nơi ở duy nhất của gia đình. Do mẹ bà có nhận tiền của bà N, bà đồng ý hỗ trợ mẹ bà trả bà N mỗi tháng là 1.000.000 đồng, cho đến khi hết nợ.

- Ủy ban nhân dân thành phố LX trình bày tại văn bản ngày 16/4/2019:

Ngày 10/5/2010, bà Nguyễn Thị Tuyết H2 lập HĐCN.QSĐĐ cho ông Hồ Trường Hồng H1 và bà Nguyễn Thị Huyền N, có chứng nhận của Phòng Công chứng Số 1 tỉnh An Giang. Ngày 13/4/2011, Ủy ban nhân dân thành phố LX cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền

với đất số CH00412 do ông Hồ Trường Hồng H1 và bà Nguyễn Thị Huyền N đứng tên, thửa đất số 27, tờ bản đồ số 35, diện tích 83,8m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại phường MX, thành phố LX. Việc cấp quyền sử dụng đất cho bà N, ông H1 là đúng theo Quyết định số 23/2010/QĐ – UBND ngày 21/4/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về việc ban hành quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh An Giang. Ủy ban nhân dân thành phố LX không có ý kiến đối và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Ngoài ra, Ủy ban nhân dân thành phố LX còn có yêu cầu vắng mặt toàn bộ quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa:

Bà N trình bày: Vợ chồng bà nhận chuyển nhượng đất từ bà H2 là đúng quy định của pháp luật, đã trả 95.000.000 đồng, cộng thêm 15.000.000 đồng mà bà H2 vay trước đây, tổng cộng là 110.000.000 đồng. Lý do bà đồng ý mua đất này là vì muốn giúp đỡ bà H2 trong lúc khó khăn, không vay tiền của ai được, cũng không có khả năng trả cho bà 15.000.000 đồng còn nợ nên bà đồng ý mua đất và giao thêm cho bà H2 95.000.000 đồng. Khi giao tiền 02 lần, 02 bên không làm biên nhận và bà H2 cũng không đến liên hệ bà để trả tiền chuộc lại đất nên bà có yêu cầu bà H2 làm biên nhận số tiền 110.000.000 đồng và đồng ý cho bà mua lại đất khi nào bà H2 có tiền. Sau khi ký biên nhận có nhận 110.000.000 đồng, bà H2 nhiều lần xin được ở trên đất và hứa hẹn trả nợ nhưng không thực hiện. Do bà H2 cố tình muốn lừa đảo vợ chồng bà nên vợ chồng bà quyết định yêu cầu bà H2 di dời nhà trả đất. Nay, bà xác định vẫn giữ yêu cầu bà H2 phải di dời nhà, trả lại cho vợ chồng bà diện tích đất là 83,8m² như đã chuyển nhượng, không có yêu cầu gì khác.

Bà H2 trình bày: Bà vẫn giữ nguyên yêu cầu Tòa án xem xét HĐCN.QSDĐ ngày 10/5/2010 vô hiệu do bà không có chuyển nhượng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CH00412 do ông Hồ Trường Hồng H1 và bà Nguyễn Thị Huyền N đứng tên. Bà đồng ý trả lại bà N, ông H1 số tiền là 110.000.000 đồng như tại Biên nhận ngày 20/3/2013, yêu cầu được trả dần mỗi tháng là 1.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Ngọc X thống nhất ý kiến với bị đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H2 trình bày: HĐCN.QSDĐ ngày 10/5/2010 giữa bà N, ông H1 với bà H2 là xuất phát từ việc bảo đảm cho số tiền 50.000.000 đồng mà bà H2 vay của bà N, việc này được chứng minh bằng biên nhận ngày 20/3/2013 do bà N cung cấp và bà H2, bà X cũng thừa nhận. Trong biên nhận này có nội dung bà H2 được lấy lại đất khi có khả năng trả tiền. Như vậy, có thể thấy được HĐCN. QSDĐ ngày 10/5/2010 chỉ là hợp đồng bảo đảm nợ vay của số tiền 110.000.000 đồng mà thôi. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không công nhận HĐCN.QSDĐ ngày 10/5/2010 do hợp đồng này giả tạo che đậy hợp đồng bảo đảm nợ vay. Do HĐCN.QSDĐ bị vô hiệu nên bà H2 đồng ý trả lại 110.000.000 đồng cho bà N, ông H1 và yêu cầu Hội đồng xét xử hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà N, ông H1, không yêu cầu xem xét bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên phát biểu:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án phù hợp quy định pháp luật. Tuy nhiên, về thời hạn chuẩn bị xét xử chưa đảm bảo đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào lời khai, sự thừa nhận của các bên có thể thấy việc giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà H2 và bà N, ông H1 là giao dịch cầm cố vì các bên thỏa thuận có điều kiện lấy lại đất khi trả đủ tiền. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2010 giữa bà H2 và bà N, ông H1 là giả tạo nhằm che giấu giao dịch khác nên đề nghị Hội đồng xét xử vô hiệu HĐCN.QSĐĐ này. Về giải quyết hậu quả, do HĐCN.QSĐĐ ngày 10/5/2010 bị vô hiệu nên các bên sẽ trao trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 137 của BLDS 2005 nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn di dời trả lại đất. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00412 ngày 13/4/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp cho bà N, ông H1 xuất phát từ giao dịch dân sự nêu trên nên không cần thiết phải hủy giấy chứng nhận, khi có bản án của Tòa án các bên sẽ có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý biên động theo quyết định của bản 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:

Về tố tụng:

[1] Trong quá trình làm việc cũng như tại phiên tòa, bà N là nguyên đơn đồng thời cũng là người đại diện hợp pháp cho đồng nguyên đơn khác xác định chỉ yêu cầu bị đơn là Nguyễn Thị Tuyết H2 di dời nhà để giao diện tích đất theo HĐCN.QSĐĐ ngày 10/5/2010; bị đơn yêu cầu Tòa án xem xét HĐCN.QSĐĐ giữa bà và nguyên đơn vô hiệu do hợp đồng giả tạo, nhằm che đậy thỏa thuận bảo đảm cho số tiền vay 110.000.000 đồng, bị đơn đồng ý trả lại số tiền theo biên nhận nhận tiền và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên ông H1, bà N. Tranh chấp giữa các bên được Hội đồng xét xử xác định là tranh chấp HĐCN.QSĐĐ do yêu cầu của nguyên đơn là yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ giao đất theo HĐCN.QSĐĐ. Ngoài ra, bị đơn còn yêu cầu giải quyết về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu là đồng ý trả lại tiền đã nhận và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà được cấp cho nguyên đơn. Bị đơn có nơi cư trú tại thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự (viết tắt là BLTTDS), Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị Kim T1, ông Lê Thành T2, ông Nguyễn Hoàng Anh H3, ông Nguyễn Văn P1, ông Nguyễn Trung T3, bà Nguyễn Thị Kim

T4, bà Trần Thị Bích L, bà Dương Thị P2, bà Lê Thị Thùy D, người đại diện hợp pháp cho cháu Hồ Bình A1, người đại diện hợp pháp cho cháu Trần Nguyễn Đăng K1, người đại diện hợp pháp cho cháu Huỳnh Quang Trí M, người đại diện hợp pháp cho cháu Hồ Thái K2 và cháu Lê Tuấn A2 tiếp tục vắng mặt lần thứ 2, không lý do. Ủy ban nhân dân thành phố LX có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Các đương sự có mặt không ai yêu cầu hoãn phiên tòa. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227 của BLTTDS, Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành xét xử vắng mặt những người như trên.

[3] Ông Hồ Trường Hồng H1 là đồng nguyên đơn trong vụ án ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Huyền N. Việc ủy quyền được lập thành văn bản, được chứng nhận và nội dung ủy quyền không trái với quy định pháp luật, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về nội dung:

[4] Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình là có căn cứ và hợp pháp, nguyên đơn cung cấp:

- Bản photo HĐCN.QSĐĐ ngày 10/5/2010, giữa bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Tuyết H2 với bên nhận chuyển nhượng là ông Hồ Trường Hồng H1, bà Nguyễn Thị Huyền N. Đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 27, thuộc tờ bản đồ số 35, diện tích 83,8m², hình thức sử dụng là đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại phường MX, thành phố LX. Giá chuyển nhượng là 20.000.000 đồng, hình thức thanh toán là 01 lần vào ngày 10/5/2010, có làm biên nhận riêng và tự chịu trách nhiệm về việc thanh toán. Hợp đồng được chứng nhận tại Văn phòng Công chứng Số 1 tỉnh An Giang cùng ngày, số công chứng 643, quyền số 03/TP/CC – SCC/HĐGD.

- Bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ095963, số vào sổ CH00412 mang tên ông Hồ Trường Hồng H1, bà Nguyễn Thị Huyền N do Ủy ban nhân dân thành phố LX cấp ngày 13/4/2011. Đất được cấp quyền sử dụng là thửa số 27, thuộc tờ bản đồ số 35, có diện tích 83,8m², mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm.

- Bản photo Biên nhận đề ngày 20/3/2013, có bà Nguyễn Thị Tuyết H2 và bà Lê Thị Ngọc X ký tên. Nội dung “Tôi tên Nguyễn Thị Tuyết H2 ngụ số nhà B Đường THĐ, phường MX có nhận một trăm mười triệu 110.000.000 cô Nguyễn Thị Huyền N bán đất là 83.5. Nếu tôi có tiền trả lấy cô N tôi lấy lấy miếng đất nếu không có tôi giao miếng đất cho cô N”.

[5] Xét thấy, do thời điểm các bên thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là QSĐĐ) là thời kỳ thi hành Bộ luật Dân sự năm 2005 nên Hội đồng xét xử căn cứ điểm c, khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và những quy định liên quan đến giao dịch dân sự, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Bộ luật Dân sự 2005 (viết tắt là BLDS 2005) để xem xét giải quyết.

[6] Về yêu cầu của ông H1, bà N yêu cầu bà H2 giao diện tích đất đã chuyển nhượng.

[6.1] Xét thấy, HĐCN.QSĐĐ ngày 10/5/2010 được thực hiện đảm bảo về hình thức, nội dung theo quy định tại Điều 124, Điều 697, 698 của BLDS 2005

nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các chủ thể ký kết theo quy định tại các Điều 699, 700, 701 và Điều 702 của BLDS 2005. Tuy nhiên, nay các bên có tranh chấp về hiệu lực của hợp đồng.

[6.2] Quá trình giải quyết vụ án, lời trình bày của bà N và bà H2 có sự mâu thuẫn với nhau. Bà N cho rằng giá bà nhận chuyển nhượng đất từ bà H2 thực tế là 110.000.000 đồng, giá này cao hơn giá thị trường tại thời điểm ký kết rất nhiều lần và bà đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng do nghĩ rằng bà H2 sẽ chuộc lại đất. Bà H2 thì cho rằng bà không có ý muốn chuyển nhượng thửa đất này, bà giao bà N bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà để làm tin cho số tiền vay là 50.000.000 đồng, nhưng thực tế ký nhận tiền là 110.000.000 đồng như Biên nhận ngày 20/3/2013.

[6.3] Từ đó, có thể thấy ý chí của bà H2 khi ký kết hợp đồng là không hoàn toàn mong muốn “bán” đất; đồng thời bà N và ông H1 cũng không hoàn toàn toàn muốn “mua” đất, việc nhận chuyển nhượng không phải vì đáp ứng nhu cầu sử dụng đất. Điều này được tiếp tục được khẳng định tại Biên nhận ngày 20/3/2013, các bên tiếp tục thỏa thuận khi bà H2 có tiền thì được chuộc lại tài sản. Như vậy, có thể thấy HĐCN.QSDĐ ngày 10/5/2010 là giao dịch dân sự giả tạo, không đúng sự thật, cụ thể là không phù hợp với ý chí của các bên giao kết.

[6.4] Căn cứ lời trình bày và sự thừa nhận của các bên đương sự về giá thực tế khi giao nhận tiền là mâu thuẫn với giá được ghi nhận tại khoản 1 Điều 2 của HĐCN.QSDĐ là 20.000.000 đồng.

Theo quy định tại khoản 5 Điều 698 của BLDS 2005, giá chuyển nhượng là một trong những điều khoản chủ yếu của hợp đồng. Do đó, trong vụ việc này các bên đã giả tạo về giá trong văn bản hợp đồng với giá thực giao nhận nên Hội đồng xét xử không thể công nhận HĐCN.QSDĐ ngày 10/5/2010 để buộc bà H2 thực hiện nghĩa vụ giao đất. Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 127, Điều 129 và Điều 410 của BLDS 2005 tuyên bố HĐCN.QSDĐ này vô hiệu do có sự giả tạo về giá.

[7] Về yêu cầu của bà H2 yêu cầu không công nhận HĐCN.QSDĐ ngày 10/5/2010 do hợp đồng này giả tạo che giấu giao dịch bảo đảm tiền vay là 110.000.000 đồng. Việc này không được nguyên đơn thừa nhận, đồng thời ngoài lời khai ra, bà H2 không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Từ đó không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận HĐCN.QSDĐ này vô hiệu do giả tạo che giấu biện pháp bảo đảm của giao dịch vay tiền là 110.000.000 đồng.

[8] Về yêu cầu của bà H2 hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00412 mang tên ông Hồ Trường Hồng H1, bà Nguyễn Thị Huyền N do Ủy ban nhân dân thành phố LX cấp ngày 13/4/2011: Xét thấy, yêu cầu này xuất phát từ HĐCN.QSDĐ mà các bên đang tranh chấp. Do đây không phải yêu cầu mang tính chất hủy quyết định cá biệt nên Hội đồng xét xử không xem xét đến thẩm quyền, trình tự và đối tượng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên. Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ căn cứ vào kết quả giải quyết của Tòa

án để thực hiện việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thủ tục hành chính như ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa.

[9] Yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

Tại khoản 2 Điều 137 của BLDS quy định: “...Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”.

[9.1] Xét thấy, HĐCN.QSĐĐ ngày 10/5/2010 là vô hiệu, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập nên các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Căn cứ khoản 2 Điều 137 của BLDS 2005, Hội đồng xét xử quyết định buộc bà H2 phải có nghĩa vụ trả lại cho bà N, ông H1 số tiền đã nhận là 110.000.000 đồng và bà H2 được nhận lại quyền sử dụng diện tích đất đã chuyển nhượng.

[9.2] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã ban hành thông báo cho các bên lựa chọn tổ chức thẩm định giá tài sản theo giá thị trường để làm cơ sở xác định mức độ thiệt hại khi giao dịch dân sự bị vô hiệu. Tuy nhiên, các bên đương sự không ai có yêu cầu thẩm định giá nên Hội đồng xét xử không xác định được thiệt hại xảy ra để xem xét. Mặt khác, trong vụ việc này, các bên tham gia giao dịch đều nhận thức được sự thật của việc xác lập HĐCN.QSĐĐ ngày 10/5/2010. Do đó, các chủ thể của hợp đồng đều có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu ngang bằng nhau. Từ đó, Hội đồng xét xử không buộc ông H1, bà N, bà H2 bồi thường thiệt hại cho nhau.

[10] *Chi phí tố tụng khác:*

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp là 800.000 đồng và chi phí cho việc đo vẽ diện tích đất tranh chấp là 851.400 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ số tiền này.

[11] *Về án phí:*

[11.1] Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, số tiền này được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008333 ngày 30/5/2018 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên. Ông H1, bà N đã nộp đủ tiền án phí.

[11.2] Bị đơn phải chịu án phí đối với nghĩa vụ thực hiện số tiền 110.000.00 đồng. Xét thấy, bị đơn có đơn đề nghị được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm ngày 20/4/2022 và được chấp nhận do thuộc trường hợp quy định tại điểm d Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Bị đơn không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 217, Điều 218, Điều 227, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Các Điều 121, 122, 124, 127, 129, 137, Điều 410, Điều 424, Điều 450, Điều 697, Điều 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005

- Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Luật Đất đai năm 2003.

- 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;

- Các Điều 2, 6, 7, 9 và 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Hồ Trường Hồng H1, bà Nguyễn Thị Huyền N về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Tuyết H2 thực hiện nghĩa vụ giao thửa đất số 27, thuộc tờ bản đồ số 35, diện tích là 83,8m² theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2010.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2010, giữa bên chuyển nhượng quyền sử dụng là bà Nguyễn Thị Tuyết H2 với bên nhận chuyển nhượng là ông Hồ Trường Hồng H1 và bà Nguyễn Thị Huyền N, được chứng nhận tại Văn phòng Công chứng Số 1 tỉnh An Giang (số công chứng 643, quyền số 03/TP/CC – SCC/HĐGD) là vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị Tuyết H2 có nghĩa vụ trả lại cho ông Hồ Trường Hồng H1, bà Nguyễn Thị Huyền N số tiền là 110.000.000 đ (một trăm mười triệu đồng).

Bà Nguyễn Thị Tuyết H2 được liên hệ cơ quan có thẩm quyền để xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 27, thuộc tờ bản đồ địa chính số 35, diện tích 83,8m², hình thức sử dụng là đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại phường MX, thành phố LX.

*** Các chi phí tố tụng khác:**

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng khác là 1.651.400 đ (một triệu sáu trăm năm mươi một nghìn bốn trăm đồng). Nguyên đơn đã nộp đủ số tiền này.

*** Về án phí dân sự sơ thẩm:**

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, số tiền này được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008333 ngày 30/5/2018 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên. Ông H1, bà N đã nộp đủ tiền án phí.

Bị đơn được miễn nộp tiền án phí thuộc trường hợp quy định tại điểm d Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 yêu cầu 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, bên phải thi hành án còn phải chịu 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 năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND TP.Long Xuyên
- Chi cục THADS TP. Long Xuyên;
- Các đương sự;
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ./.

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

Trần Phạm Xuân Khanh