

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHƯỚC LONG
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 10/2021/DS-ST

Ngày: 31/3/2021

“V/v Yêu cầu tuyên bố
hợp đồng vô hiệu và giải quyết
hậu quả của hợp đồng”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHƯỚC LONG – TỈNH BẠC LIÊU

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lư Trường Lâm**

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông **Phan Văn Chiếu**

Ông **Trần Văn Phước**

Thư ký phiên tòa: Ông **Danh Văn An** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà **Lý Thị Nhiên** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 31 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phước Long, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 207/2018/TLST - DS ngày 03 tháng 12 năm 2018 "về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2020/QĐXXST- DS ngày 02 tháng 3 năm 2020, giữa:

- *Đồng nguyên đơn:* Ông **Lê Văn Đ**, sinh N 1958 và bà **Nguyễn Huỳnh H**, sinh N 1961

Địa chỉ: ấp T, xã TP, huyện TB, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền là: anh **Trần Quốc B** – sinh N 1991. Địa chỉ: ấp PH, xã LN, huyện HD, tỉnh Bạc Liêu (theo văn bản ủy quyền ngày 17/12/2018).

- *Bị đơn:* Anh **Nguyễn Hoàng H** – sinh N 1984

Địa chỉ: khóm X, phường Y, thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Lê Văn K** – sinh N 1969. Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện PL, tỉnh Bạc Liêu (theo văn bản ủy quyền ngày 21/3/2020).

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

1. Chị **Lê Thị Đ** – sinh N 1990

Địa chỉ: khóm X, phường Y, thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Lê Văn K** – sinh N 1969. Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện PL, tỉnh Bạc Liêu (theo văn bản ủy quyền ngày 21/3/2020).

2. Ông **Nguyễn Văn B**, sinh N 1965

3. Bà **Nguyễn Thị H1**, sinh N 1970

4. Anh **Lê Văn R**, sinh N 1980
5. Bà **Lê Thị C**
6. Ông **Lê Văn K** – sinh N 1969
7. Ông **Lê Văn D1**
8. Chị **Lê Thị Th**
9. Chị **Lê Thị L2**
10. Chị **Lê Thị U**

Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện PL, tỉnh Bạc Liêu.

Ông Nguyễn Văn B ủy quyền cho bà Nguyễn Thị H1, sinh N 1970. Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện PL, tỉnh Bạc Liêu, tham gia tố tụng (theo văn bản ủy quyền ngày 20/5/2020).

11. Ông **Lê Văn V1**, sinh N 1951

Địa chỉ: ấp x, xã PTT, thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu.

12. Bà **Lê Thị N**, – sinh N 1957

Địa chỉ: ấp T, xã TP, huyện TB, tỉnh Cà Mau

13. Anh **Lê Văn B1**

14. Anh **Lê Văn H2**

15. Anh **Lê Văn G**

16. Chị **Lê Thị B2**

Địa chỉ: ấp PT, xã PL, huyện PL, tỉnh Bạc Liêu.

Anh B, bà H1, ông K có mặt; anh R, ông V1, bà N, bà C xin vắng mặt; các đương sự khác vắng mặt lần thứ hai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 29/11/2018 và các lời khai tiếp theo trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Huỳnh H và người đại diện theo ủy quyền anh Trần Quốc B thống nhất trình bày:

Ông Đ, bà H có phần nhà đất tại ấp A, xã B, huyện PL, tỉnh Bạc Liêu, có nguồn gốc do được cha ruột ông Đ cho vào năm 1983; phần đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Đ, bà H sử dụng đến năm 2017. Ngày 19/12/2017 ông Đ làm giấy tay “Tờ triển nhượng đất gầy và nhà” có nội dung chuyển nhượng nhà và đất cho anh H với giá 20.000.000đ nhưng thực tế hai bên giao dịch là 50.000.000đ. Việc chuyển nhượng này, bà H không biết.

Trong phần đất ông Đ cất nhà thì ông Đ có mượn đất của ông Lê Văn Th có chiều ngang 01m để cất nhà; ông Th đã chết nên hiện tại con trai là anh Lê Văn R đang quản lý, sử dụng phần đất của ông Th. Đối với phần đất 01m thì nguyên đơn và anh R tự thỏa thuận với nhau, không yêu cầu giải quyết.

Ông Đ, bà H yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng tại văn bản “Tờ triển nhượng đất gầy và nhà” xác lập ngày 19/12/2017 giữa ông Đ với anh H vô hiệu. Lý do là phần đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần nhà và đất là tài sản chung của ông Đ và bà H, nhưng bà H không biết về giao dịch này; bà H không có sử dụng số tiền 50.000.000đ.

Ông Đ đồng ý trả lại cho anh H số tiền 50.000.000đ và đồng ý chịu hậu quả của

hợp đồng vô hiệu.

Ngoài ra, ông Đ bà H không yêu cầu Tòa án giải quyết thêm vấn đề nào khác.

Bị đơn anh Nguyễn Hoàng H và người đại diện theo ủy quyền ông Lê Văn K thống nhất trình bày:

Ngày 19/12/2017, anh H và ông Đ có xác lập chuyển nhượng nhà và đất, hai bên lập văn bản với tiêu đề “Tờ triển nhượng đất gầy và nhà” đề ngày 19/12/2017 có nội dung ông Đ chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất cho anh H với giá 50.000.000đ, tuy nhiên các bên ghi trong giấy là 20.000.000đ. Hai bên không có đo đạc nhưng ông Đ có đi chỉ ranh và tứ cạnh cho anh H biết và đã giao nhà và đất xong.

Khi thực hiện chuyển nhượng thì ông Đ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ có một mình ông Đ thực hiện, không có mặt bà H. Đến ngày 24/8/2018, anh H chuyển nhượng lại nhà và đất cho ông B với giá 120.000.000đ, hai bên có lập “Tờ triển nhượng đất gầy và nhà” viết tay đề ngày 24/8/2018. Anh H đã giao nhà và đất cho ông B.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của anh H trình bày: anh H đồng ý vô hiệu giao dịch chuyển nhượng với ông Đ, yêu cầu giải quyết của hợp đồng vô hiệu, chỉ yêu cầu ông Đ trả số tiền 120.000.000đ để anh trả cho ông B. Anh H đồng ý việc ông B rút yêu cầu độc lập, đồng ý vô hiệu giao dịch chuyển nhượng và trả lại cho ông B số tiền 120.000.000đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Đ1 và người đại diện theo ủy quyền: thống nhất lời trình bày của anh H, không bổ sung thêm.

Bà Nguyễn Thị H1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn B trình bày:

Vào ngày 24/8/2018, vợ chồng bà nhận chuyển nhượng từ anh H phần nhà và đất với giá 120.000.000đ, nguồn gốc là do anh H nhận chuyển nhượng từ ông Đ. Vợ chồng bà đã trả đủ tiền và nhận nhà đất quản lý đến nay.

Ngày 28/8/2019, ông B có yêu cầu độc lập yêu cầu anh H trả số tiền 120.000.000đ và tính lãi theo mức 2.400.000đ/tháng từ ngày 24/8/2018 đến ngày Tòa án giải quyết, ông B đồng ý giao lại cho anh H nhà và đất. Đến ngày 04/9/2019 và tại phiên tòa, ông B xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện lại, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Khi nào anh H trả đủ số tiền 120.000.000đ thì ông B sẽ trả nhà, đất; ông B không yêu cầu giải quyết đối với hậu quả giao dịch vô hiệu.

Anh Lê Văn R trình bày: cha anh tên Lê Văn Th có cho ông Đ mượn phần đất ngang 01m, dài hết hậu đất để ông Đ cất nhà, việc cho mượn không nhớ năm nào, không làm giấy tờ và cũng không xác định thời hạn cho mượn bao lâu. Phần đất 01m chiều ngang nằm ngay vị trí căn nhà của ông Đ. Phần đất này cha anh đã đăng ký kê khai làm quyền sử dụng đất. Cha mẹ anh đã chết, anh là con út sống chung nên quản lý đất của cha mẹ để lại, chứ cha mẹ chưa có cho anh đất. Cha mẹ anh chết không có để lại di chúc, cha mẹ anh có các người con ruột gồm Lê Thị Th, Lê Thị L2, Lê Văn R, Lê Văn Khỏe (đã chết năm 2018 và chưa có gia đình) và Lê Thị U; ngoài ra cha anh còn có 04 người con riêng là Lê Văn B1, Lê Văn H2, Lê Văn G và Lê Thị B2; ông bà nội – ngoại đã chết trước cha mẹ anh. Trong vụ án này, anh R không yêu cầu Tòa án giải

quyết đối với phần đất ngang 01m mà ông Đ mượn, gia đình anh và ông Đ tự thỏa thuận với nhau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị C, ông Lê Văn V1, bà Lê Thị N, ông Lê Văn K thống nhất trình bày: nguồn gốc phần đất đang tranh chấp là của cha mẹ ruột là cụ Lê Văn L (đã chết năm 1997) và Trần Thị H (chết năm 2011) chuyển cho ông Đ sử dụng vào những năm 1980. Cụ L và cụ H có tất cả 09 người con ruột gồm: Lê Thị C, Lê Văn V1, Lê Thị N, Lê Văn K, Lê Văn Đ, Lê Văn D1, Lê Thị Nh (chết năm 2019) và 02 người con chết lúc còn nhỏ. Việc ông Đ sử dụng phần đất của cha mẹ thì các anh chị em đều đồng ý, không phản đối. Trong vụ án này, bà C, ông V1, bà N, ông K không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết đối với phần đất này.

Ông Lê Văn D1, anh Lê Văn B1, anh Lê Văn H2, anh Lê Văn G, chị Lê Thị B2, chị Lê Thị Th, chị Lê Thị L2, chị Lê Thị U đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/3/2019 và mảnh trích đo địa chính, phần đất tranh chấp có vị trí và số đo như sau:

+ Hướng đông giáp đất ông Lê Văn Th (anh Lê Văn R đang quản lý, sử dụng) có số đo 19,85m

+ Hướng tây giáp đất ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị H1 có số đo 19,85m

+ Hướng nam giáp lộ nhựa nông thôn có số đo 14,8m

+ Hướng bắc giáp phần đất ông Lê Văn V1 có số đo 14,8m.

Diện tích 293,38m² trong đó diện tích 267,2m² thuộc một phần thửa đất số 93, tờ bản đồ số 41; diện tích 26,18m² thuộc một phần thửa đất số 92, tờ bản đồ số 41.

Trên đất có 01 căn nhà chính và nhà phụ.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 12/5/2020, các đương sự thống nhất phần đất có giá 222.000.000đ, phần căn nhà còn giá trị sử dụng là 72.008.700đ, tổng cộng 292.008.700đ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phước Long trình bày quan điểm:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với đương sự: từ khi tham gia tố tụng đến nay, các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Về nội dung:

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn thống nhất vô hiệu giao dịch chuyển nhượng tại “Tờ triển nhượng đất gầy và nhà” được xác lập ngày 19/12/2017. Ông Đ đồng ý trả lại cho anh H số tiền chuyển nhượng ban đầu là 50.000.000đ, đồng ý chịu hậu quả của giao dịch vô hiệu theo quy định pháp luật. Anh H đồng ý nhận số tiền 50.000.000đ, đối với hậu quả của giao dịch vô hiệu chỉ yêu cầu được nhận 70.000.000đ, tổng cộng là 120.000.000đ. Ông Đ và anh H có lỗi ngang nhau khiến giao dịch bị vô hiệu, do đó mỗi bên chịu ½ thiệt hại 121.000.000đ; như vậy ông Đ phải trả cho anh H số tiền hơn 170.000.000đ; tuy nhiên anh H chỉ yêu cầu nhận tổng cộng 120.000.000đ, đây là sự tự nguyện của bị đơn, phù hợp quy định pháp luật nên đề nghị ghi nhận. Bà H xác định không biết về giao dịch chuyển nhượng, không có sử dụng số tiền 50.000.000đ, lời trình bày của bà H phù hợp với sự thừa nhận của các

đương sự khác. Cá nhân ông Đ thực hiện nên ông Đ có nghĩa vụ trả cho anh H số tiền 120.000.000đ.

Theo yêu cầu độc lập của ông B: ngày 04/9/2019 và tại phiên tòa, ông B xin rút toàn bộ yêu cầu tại đơn khởi kiện ngày 28/8/2019; xét thấy đây là sự tự nguyện của đương sự, phù hợp quy định pháp luật nên đình chỉ xét xử.

Tại phiên tòa, người đại diện của ông B và anh H tự nguyện chấm dứt và vô hiệu giao dịch chuyển nhượng tại “Tờ triển nhượng đất gầy và nhà” viết tay đề ngày 24/8/2018; thống nhất anh H trả lại cho ông B số tiền chuyển nhượng là 120.000.000đ, thống nhất ông B không yêu cầu giải quyết đối với hợp đồng vô hiệu. Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận. Buộc ông B, bà H1 giao trả nhà và đất cho ông Đ, bà H.

Các tình tiết của vụ án:

Các tình tiết các đương sự thống nhất:

- Ông Đ, bà H và anh H thống nhất: vào ngày 19/12/2017, ông Đ thực hiện việc chuyển nhượng đất và nhà cho anh H với giá 50.000.000đ, khi chuyển nhượng phần đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không có mặt bà H. Thống nhất vô hiệu giao dịch chuyển nhượng tại “Tờ triển nhượng đất gầy và nhà” được xác lập ngày 19/12/2017 và ông Đ trả lại cho anh H số tiền chuyển nhượng ban đầu là 50.000.000đ.

- Anh H và ông B thống nhất: vào ngày 24/8/2018, anh H chuyển nhượng phần đất và nhà cho ông B với giá 120.000.000đ. Thống nhất vô hiệu giao dịch chuyển nhượng tại “Tờ triển nhượng đất gầy và nhà” viết tay đề ngày 24/8/2018; thống nhất anh H trả lại cho ông B số tiền chuyển nhượng là 120.000.000đ và ông B không yêu cầu giải quyết đối với H quả của giao dịch vô hiệu.

- Các đương sự thống nhất theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/3/2019 và biên bản định giá ngày 12/5/2020

Các tình tiết các đương sự chưa thống nhất:

Ông Đ đồng ý chịu H quả của giao dịch vô hiệu theo quy định pháp luật; anh H chỉ yêu cầu ông Đ trả H quả 70.000.000đ, trường hợp theo quy định của pháp luật có nhiều hơn thì cũng chỉ nhận 70.000.000đ.

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; sau khi nghe ý kiến phát biểu đề xuất của Kiểm sát viên, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Ông Đ, bà H có tranh chấp về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh H, bất động sản tọa lạc tại huyện Phước Long. Căn cứ vào Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phước Long.

[2] Tại phiên tòa hôm nay, anh R, ông V1, bà N, bà C có đơn xin xét xử vắng mặt; ông D1, anh B1, anh H2, anh G, chị B2, chị Th, chị L2, chị U vắng mặt không có lý do lần thứ hai. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự là phù hợp quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và căn cứ quy định của pháp luật thì Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng*”.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà H:

[4.1] Ngày 19/12/2017, ông Đ chuyển nhượng toàn bộ diện tích nhà đất đang tranh chấp cho anh H với giá 50.000.000đ, khi chuyển nhượng chỉ làm giấy tay và không có mặt bà H. Phần đất tranh chấp ông Đ mới đứng tên đăng ký kê khai, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận...*”.

Đồng thời tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai quy định “*Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực...*”.

Về nội dung của giao dịch ngày 19/12/2017: ông Đ, bà H xác định phần nhà đất là tài sản chung của vợ chồng, nhưng chỉ có cá nhân ông Đ thực hiện giao dịch với anh H; phần đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên người sử dụng đất chưa được thực hiện quyền chuyển nhượng đất. Do đó, việc ông Đ thực hiện việc chuyển nhượng cho anh H là vô hiệu về nội dung.

Về hình thức của giao dịch ngày 19/12/2017: đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên phải xác lập bằng hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; do đó giữa hai bên mới xác lập bằng giấy tay là chưa tuân thủ về mặt hình thức của hợp đồng.

Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa tuân thủ về nội dung và hình thức của hợp đồng nên bị vô hiệu. Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn thống nhất vô hiệu giao dịch chuyển nhượng tại “*Tờ triển nhượng đất gầy và nhà*” được xác lập ngày 19/12/2017. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của hai bên đương sự, phù hợp quy định pháp luật nên được chấp nhận. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. 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, người nào có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

[4.2] Xét mức độ lỗi: tại thời điểm xác lập giao dịch anh H biết ông Đ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng chưa có ý kiến của bà H; hai bên chưa lập hợp đồng theo mẫu quy định. Do đó, hai bên có lỗi tương đương nhau đối với hợp đồng vô hiệu và mỗi bên chịu trách nhiệm $\frac{1}{2}$ giá trị thiệt hại. Giá trị tài sản hiện tại là 292.008.700đ trừ đi số tiền chuyển nhượng ban đầu là 50.000.000đ, còn lại 242.008.700đ là thiệt hại; mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ là 121.004.350đ. Ông Đ tự ý thực hiện giao dịch và sử dụng riêng số tiền này, do đó ông Đ có nghĩa vụ trả cho anh H số tiền 50.000.000đ + 121.004.350đ là 171.004.350đ. Tuy nhiên, người đại diện cho anh H xác định tiền chuyển nhượng là tài sản chung của vợ chồng anh H và anh H chỉ đồng ý nhận số tiền thiệt hại 70.000.000đ, đây là sự tự nguyện của đương sự nên được ghi nhận. Phần nhà đất là tài sản chung của ông Đ, bà H, do hợp đồng vô hiệu nên giao tài

sản lại cho ông Đ, bà H. Vì vậy, cá nhân ông Đ có nghĩa vụ trả cho anh H, chị Đ1 số tiền 120.000.000đ.

[5] Xét yêu cầu độc lập của ông B: ngày 28/8/2019 ông B có đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 24/8/2018 giữa ông B với anh H, yêu cầu anh H trả số tiền chuyển nhượng 120.000.000đ và tính lãi theo mức 2.400.000đ/tháng từ ngày 24/8/2018 đến ngày Tòa án giải quyết. Ngày 04/9/2019 và tại phiên tòa, ông B tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết. Anh H đồng ý việc ông B rút đơn khởi kiện. Xét thấy đây là quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự theo quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử.

[6] Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện của anh H xác định do giao dịch giữa anh H với ông Đ bị vô hiệu, vì vậy việc anh H lấy phần đất nhận từ ông Đ chuyển nhượng lại cho ông B cũng bị vô hiệu theo. Anh H và ông B tự nguyện chấm dứt việc chuyển nhượng này, anh H đồng ý trả lại cho ông B số tiền 120.000.000đ. Thấy rằng sự tự nguyện của anh H và ông B phù hợp quy định pháp luật, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự và tuyên bố “Tờ triển nhượng đất gầy và nhà” được xác lập ngày 24/8/2018 giữa anh H, chị Đ1 với ông B vô hiệu. Buộc anh H, chị Đ1 trả cho ông B, bà H1 số tiền 120.000.000đ. Ông B, bà H1 không yêu cầu giải quyết đối với H quả của giao dịch vô hiệu nên không đặt ra xem xét.

Buộc ông B, bà H1 giao trả cho ông Đ, bà H phần đất có vị trí và số đo như sau:

- Hướng đông giáp đất ông Lê Văn Th (anh Lê Văn R đang quản lý, sử dụng có số đo 19,85m

- Hướng tây giáp đất ông B, bà H1 có số đo 19,85m

- Hướng nam giáp lộ nhựa nông thôn có số đo 14,8m

- Hướng bắc giáp đất ông Lê Văn V1 có số đo 14,8m

Diện tích 293,38m² (trong đó diện tích 267,2m² thuộc một phần thửa 93, tờ bản đồ số 41; diện tích 26,18m² thuộc một phần thửa đất số 92, tờ bản đồ số 41); tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện PL, tỉnh Bạc Liêu.

Các tài sản trên đất:

Nhà chính: ngang 6,77m, dài 9,2m. Kết cấu: khung cột bê tông cốt thép, vách xây tường, lợp ngói (nhà 2 mái), nền gạch men.

Hành lang bên phải nhà chính theo cạnh hướng tây: ngang 2,77m, dài 11,9m. Kết cấu: khung cột bê tông cốt thép, 01 vách xây tường, 01 vách chung nhà chính; đòn tay cây gỗ miền đông; mái lợp tole xi măng; nền gạch men.

Phần mái nhà sau (xuôi theo mái ngói nhà chính) ngang 6,77m, dài 2,7m. Kết cấu: khung cột bê tông cốt thép; đòn tay cây gỗ miền đông; mái tole xi măng; nền gạch men; 03 vách xây tường, 01 vách chung vách nhà chính.

[7] Đối với phần đất có diện tích 26,18m² thuộc một phần thửa đất số 92, tờ bản đồ số 41 do ông Th đứng tên; ông Đ thừa nhận mượn đất của ông Th. Vợ chồng ông Th đã chết, Tòa án đã đưa những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Th tham gia tố tụng. Nhưng anh B1, anh H2, anh G, chị B2, chị Th, chị L2, chị U vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến. Anh R xác định anh đang quản lý phần đất của cha mẹ; đối với phần đất ông Đ mượn thì gia đình anh và ông Đ tự thỏa thuận với nhau, anh

không yêu cầu Tòa án giải quyết. Xét thấy, giải quyết vụ án thì ông Đ, bà H được nhận lại phần nhà và đất; trong vụ án này không có đương sự nào yêu cầu giải quyết đối với phần đất có diện tích 26,18m² thuộc một phần thửa đất số 92, tờ bản đồ số 41, và việc giải quyết vụ án không ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình ông Th, do đó Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét; khi nào các đương sự có yêu cầu sẽ được giải quyết bằng vụ án độc lập khác.

[8] Xét đề nghị của kiểm sát viên là có căn cứ và phù hợp như Hội đồng xét xử phân tích nêu trên nên được chấp nhận.

[9] Về án phí: ông Đ bồi thường thiệt hại nên chịu án phí giá ngạch là 3.500.000đ; ông Đ, bà H đã dự nộp án phí 300.000đ tại lai thu số 0014272 ngày 29/11/2018 được chuyển thu án phí; ông Đ còn phải nộp thêm 3.200.000đ.

Án phí dân sự sơ thẩm buộc anh H, chị Đ1 nộp 300.000đ án phí.

Hoàn trả cho ông B số tiền tạm ứng án phí 300.000đ theo lai thu số 0004337 ngày 29/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phước Long.

[10]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 2.435.000đ, do giao dịch vô hiệu là do lỗi của cả 02 bên nên buộc ông Đ và anh H, chị Đ1 mỗi bên chịu ½ chi phí là 1.217.500đ.

Ông Đ đã dự nộp 3.000.000đ được chuyển qua thu tiền xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 2.435.000đ; ông Đ đã được hoàn nhận lại 565.000đ. Buộc anh H, chị Đ1 hoàn trả cho ông Đ số tiền 1.217.500đ.

Các đương sự khác không phải chịu án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 5; 26; 35; 39; 91; 92, 147, điểm c khoản 1 Điều 217, 228, 244 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 116, 117, 119, 122, 131, 502, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 1 Điều 167, khoản 1 Điều 168, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 và Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

- Căn cứ Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Huỳnh H.

Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng tại “Tờ triển nhượng đất gầy và nhà” được xác lập ngày 19/12/2017 giữa ông Lê Văn Đ với anh Nguyễn Hoàng H vô hiệu.

Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng tại “Tờ triển nhượng đất gầy và nhà” được xác lập ngày 24/8/2018 giữa anh Nguyễn Hoàng H, chị Lê Thị Đ1 với ông Nguyễn Văn B vô hiệu.

1.1 Buộc ông Đ trả cho anh H, chị Đ1 số tiền 120.000.000đ (Một trăm hai mươi triệu đồng).

1.2 Buộc anh H, chị Đ1 trả cho ông B, bà H1 số tiền 120.000.000đ (Một trăm hai mươi triệu đồng).

1.3 Buộc ông B, bà H1 giao trả cho ông Đ, bà H phần đất có vị trí và số đo như sau:

- Hướng đông giáp đất ông Lê Văn Th (anh Lê Văn R đang quản lý, sử dụng có số đo 19,85m

- Hướng tây giáp đất ông B, bà H1 có số đo 19,85m

- Hướng nam giáp lộ nhựa nông thôn có số đo 14,8m

- Hướng bắc giáp đất ông Lê Văn V1 có số đo 14,8m

Diện tích 293,38m² (trong đó diện tích 267,2m² thuộc một phần thửa 93, tờ bản đồ số 41 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; diện tích 26,18m² thuộc một phần thửa đất số 92, tờ bản đồ số 41 do ông Lê Văn Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện PL, tỉnh Bạc Liêu (Có bản vẽ kèm theo).

Các tài sản trên đất:

Nhà chính: ngang 6,77m, dài 9,2m. Kết cấu: khung cột bê tông cốt thép, vách xây tường, lợp ngói (nhà 2 mái), nền gạch men.

Hành lang bên phải nhà chính theo cạnh hướng tây: ngang 2,77m, dài 11,9m. Kết cấu: khung cột bê tông cốt thép, 01 vách xây tường, 01 vách chung nhà chính; đòn tay cây gỗ miền đông; mái lợp tole xi măng; nền gạch men.

Phần mái nhà sau (xuôi theo mái ngói nhà chính) ngang 6,77m, dài 2,7m. Kết cấu: khung cột bê tông cốt thép; đòn tay cây gỗ miền đông; mái tole xi măng; nền gạch men; 03 vách xây tường, 01 vách chung vách nhà chính.

1.4 Đối với phần diện tích 26,18m² thuộc một phần thửa đất số 92, tờ bản đồ số 41, ông Đ xác định có mượn đất của gia đình anh R; tuy nhiên các đương sự không có yêu cầu nên không đặt ra xem xét; khi nào các đương sự có yêu cầu sẽ được giải quyết bằng vụ án độc lập khác.

1.5 Đình chỉ xét xử do ông B rút yêu cầu khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 24/8/2018 giữa ông B với anh H, yêu cầu anh H trả số tiền chuyển nhượng 120.000.000đ và tính lãi theo mức 2.400.000đ/tháng từ ngày 24/8/2018 đến ngày Tòa án giải quyết.

2. Về án phí: Ông Đ nộp 3.500.000đ, đã dự nộp án phí 300.000đ tại lai thu số 0014272 ngày 29/11/2018 được chuyển thu án phí; ông Đ còn phải nộp thêm 3.200.000đ.

Án phí dân sự sơ thẩm buộc anh H, chị Đ1 nộp 300.000đ.

Hoàn trả cho ông B số tiền tạm ứng án phí 300.000đ theo lai thu số 0004337 ngày 29/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phước Long.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Buộc anh H, chị Đ1 hoàn trả cho ông Đ số tiền 1.217.500đ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án này 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, 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.

4. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ./.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND huyện Phước Long;
- Chi cục THADS huyện Phước Long;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Lư Trường Lâm