TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN GÒ DẦU** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh pHc**

Bản án số: 99/2022/ST-DS
Ngày: 26- 9-2022
V/v "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GÒ DẦU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Hiệp

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Ninh

2. Ông Nguyễn Văn Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lê Anh Thư - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Dầu tham gia phiên toà: Bà Đặng Ngô Anh Thư - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12, 22 tháng 8 năm 2022 và ngày 26 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu xét xử sơ thẩm công khai sơ thẩm vụ án thụ lý số: 375/2020/TLST-DS ngày10 tháng 12 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:78/2022/QĐXX-ST ngày 02 tháng 8 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 40/2022/QĐST-DS ngày 12/8/2022; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số:45/2022/QĐST-DS ngày 22/8/2022; Thông báo mở lại phiên tòa số 15/2022/TB-TA ngày 16/9/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Võ Trần Đắc Q, sinh năm: 1984. Địa chỉ: Số 93, quốc lộ 22, khu phố LT, phường TB, Thị xã TB, tỉnh Tây Ninh. Có mặt.

Bị đơn: Ông Lê Văn Th, sinh năm: 1982. Địa chỉ: Đường 782, số nhà 1963, ấp 4, xã BĐ, huyện GD, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Lê Văn Ng, sinh năm: 1935. Địa chỉ: Đường 782, số nhà 1963, ấp 4, xã BĐ, huyện GD, tỉnh Tây Ninh. Có đơn xin vắng mặt.

2/ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm:1979. Địa chỉ: Đường 782, số nhà 1963, ấp 4, xã BĐ, huyện GD, tỉnh Tây Ninh. Có đơn xin vắng mặt.

3/ Ông Lê Văn Tr, sinh năm: 1974. Địa chỉ: Đường 782, số nhà 1963, ấp 4, xã BĐ, huyện GD, tỉnh Tây Ninh. Có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn anh Võ Trần Đắc Q trình bày:

Theo đơn khởi kiện ngày 29/10/2020 anh Võ Trần Đắc Q yêu cầu anh Lê Văn Th phải trả lại phần đất ngang 5m dài 45, thuộc thửa số 381 tờ bản đồ 51, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR279455, số vào sổ cấp GCN: CS05796 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 25/7/2019. Ngày 08/10/2019 chuyển quyền cho đương sự là Võ Trần Đắc Q. Nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của anh Lê Văn Th, sau khi nhận chuyển nhượng anh Q cho anh Th thuê lại (hai bên có làm giấy tay).

Tại biên bản hòa giải ngày 25/5/2022 anh Q thay đổi yêu cầu khởi kiện từ "*đòi tài sản*" sang " *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" và yêu cầu Tòa án buộc anh Th tiếp tục thực hiện hợp đồng, giao phần đất trên cho anh Q. Cụ thể:

Ngày 21.8.2019 anh Q có nhận chuyển nhượng của anh Th phần đất ngang 5m dài 45, thuộc thửa số 381 tờ bản đồ 51, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR279455, số vào sổ cấp GCN: CS05796 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 25/7/2019, giá 900.000.000đồng nhưng ghi trong hợp đồng giá 100.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng có công chứng tại Văn phòng công chứng Trịnh Văn Ch. Địa chỉ: Thị trấn (nay là phường) TB, huyện (nay là thị xã) TB, tỉnh Tây Ninh. Anh Q đã thanh toán cho anh Th 900.000.000 đồng. Phần đất có tứ cận:

Đông giáp: nhà ai anh Th không biết dài 5m.

Tây giáp: đường L tỉnh 19 hiện nay là đường 782 dài 5m.

Nam giáp: Nhà ông Lê Văn Ng (cha anh Th) dài 45m

Bắc giáp: nhà ai không biết dài 45,7m

Tài sản trên đất: Có 01 phần căn nhà (loại nhà chữ đinh) của ba anh Th trên đất, có chiều ngang khoản 2m, còn lại 3m là đất trống, hiện ba anh Th đang sử dụng.

Khi nhận chuyển nhượng anh Q không gặp ba anh Th để hỏi về tài sản trên đất nhưng anh Th hứa sẽ di dời tài sản trên trong vòng 4 tháng tính từ ngày 30.9.2019

đến 30.01.2020.

Hai bên đã làm thủ tục chuyển quyền theo quy định pháp luật. Đến ngày 08/9/2019 cơ Q có thẩm quyền đã cập nhật tên anh Q vào trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Anh Q có nhờ địa chính đến xác định ranh để nhận tài sản, thì chị Nguyễn Thị L nói anh Th đã cho chị L và anh Lê Văn Tr thuê mặt bằng và không chịu trả tài sản.

Qua kết quả xem xét thẩm định tại chổ lại, thì phần đất có diện tích 228,8m^2 thuộc thửa số 381 tờ bản đồ 51, tọa lạc ấp 4, xã BĐ, huyện GD, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận như sau: Đông giáp: Thửa 235 dài 5m; Tây giáp: Đường nhựa 782 dài 4,99m; Nam giáp: Thửa 34 dài 45,93m; Bắc giáp: Thửa 382 dài 45,45m.

Tài sản trên đất: Mái che trước nhà 5 x 13,5m, cột sắt (dạng ống), nền bê tông, máy tol, xây dựng năm 1998; 01 căn nhà (loại nhà chữ đinh) nền gạch nem, mái ngói, cột gỗ gõ, không la phong + có trần tol (xây dựng năm 2019): ngang 10,62 m dài 16,4m (năm trên thửa 381 và thửa 382). Trong đó có 01 phần căn nhà nằm trên phần đất tranh chấp ngang 4,6m dài 16,5m nằm trên thửa 381.

Và theo Kết quả của Hội đồng định giá thì đất trị giá 1.999.712.000 đồng anh Q thống nhất.

Hiện nay, anh Th vẫn chưa giao tài sản. Anh Q khởi kiện yêu cầu anh Th tiếp tục thực hiện hợp đồng, buộc anh Th phải giao phần đất đã chuyển nhượng cho anh Q, phần tài sản trên đất là căn nhà của ba anh Th. Anh Th và gia đình phải tự đi dời anh Q không hổ trợ chi phí.

Tại phiên tòa, anh Q tự nguyện hổ trợ chi phí di dời tài sản trên đất là 100.000.000đồng.

Anh Q không đồng ý theo yêu cầu phản tố của anh Th. Trường hợp Tòa án tuyến bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, anh Q yêu cầu xử lý theo quy định pháp luật.

Bị đơn ông Lê Văn Th trình bày:

Không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của anh Võ Trần Đắc Q và có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21.08.2019 có chứng thực tại văn phòng công chứng Trịnh Văn Ch. Lý do, anh Th chỉ vay của anh Q 900.000.000đồng lãi suất 4%/tháng, không làm giấy vay. Để đảm bảo hợp đồng vay anh Th thế chấp phần đất có diện tích 226,4m^2 phần đất thuộc thửa số 381, tờ bản đồ 51 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 279455, số vào sổ cấp GCN: CS05796 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 25/7/2019 nhưng làm thủ tục là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như anh Q trình bày.

Và hủy Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 30.9.2019 giữa Võ Trần Đắc Q và Lê Văn Th, do hợp đồng giả tạo, không có thực.

Anh Th trình bày cụ thể: Anh Th vay 900.000.000đồng và nhận tiền vay lần nhất là 500.000.000đồng tại Văn phòng công chứng, 15 ngày sau khi nhận lần 01 tại Phòng công chứng anh Q đưa anh Th tiếp 400.000.000đồng, cả hai lần đều không lập biên bản giao nhận, nhưng anh Th có ghi âm lại việc anh Th 900.000.000đồng anh Th sẽ cung cấp ghi âm cho Tòa án. Sau khi vay xong anh Th có trả lãi 8-9 tháng thì không trả nữa.

Nay anh Th đồng ý trả cho anh Q 1,3 tỷ đồng, anh Q làm thủ tục chuyển quyền lại cho anh Th theo quy định pháp luật nhưng nếu anh Q không đồng ý thì anh Th đề nghị xét xử theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Lê Văn Ng trình bày: Lê Văn Th là con ruột của ông, phần đất Lê Văn Th đứng tên là của ông Ng cho anh Th, trên đất có căn nhà chữ đinh nền gạch men, lợp ngói hiện ông đang sống.

Việc anh Th và anh Q giao dịch với nhau, ông hoàn toàn không biết. Không có ai gặp gở trao đổi với ông về tài sản gắn liền với đất.

Nay anh Q khởi kiện yêu cầu anh Th giao đất, buộc ông tự dở nhà ông không đồng ý.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 24/8/2022 ông Lê Văn Ng xác định 1 phần căn nhà đương sự đang sinh sống tại thửa 381 tờ bản đồ 51, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 279455 số vào sổ GCN CS05796 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Tây Ninh cấp cho Lê Văn Th. Ngày 08/10/2019 chuyển quyền cho Võ Trần Đắc Q là của vợ ông chồng ông Ng và bà Phạm Thị H (chết)

Ông Ng và bà H có 7 người con chung là: Lê Thị N, Lê Văn T (chết), Lê Văn X (chết), Lê Văn Đ, Lê Văn Tr , Lê Thị Th và Lê Văn Th. Hiện chị N, anh Đ, anh Tr, anh Th đang sống tại xã BĐ, huyện GD. Riêng chị Th sống tại ấp PĐ, xã PĐ, huyện GD.

Sau khi bà H chết, gia đình đã thỏa thuận tương phân tài sản, các đồng đồng thừa kế thỏa thuận giao phần tài sản chung cho ông Ng, ông Ng đã cho lại các con, trong đó có phần đất tại thửa 381 ông Ng cho Lê Văn Th, phần đất tại thửa 382 cho Lê Văn Tr các bên đã làm thủ tục chuyển quyền theo quy định pháp luật. Phần tài sản là căn nhà chữ đinh trên 2 phần đất tại thửa 381 và 382, tờ bản đồ 51, khi tiến thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho anh Lê Văn Th và Lê Văn Tr về ý chí ông Ng cho luôn anh Lê Văn Th và Lê Văn Tr phần căn nhà trên đất nhưng ông Ng còn sống thì ông Ng vẫn ở trong nhà này.

Nay anh Q khởi kiện yêu cầu anh Th tiếp tục thực hiện hợp đồng, ông Ng xác định căn nhà ông Ng giao cho vợ chồng L Trí luôn. Vì vợ chồng L Trí lo cho ông Ng từ việc ăn uống, cúng giỗ ông bà, cha mẹ và chăm sóc sức khỏe cho ông Ng.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của anh Q, ông Ng không có ý kiến vì nhà đã cho vợ chồng L, Trí và Lê Văn Th mỗi người ½ căn nhà. Trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu thì ông Ng đã già không có tiền trả lại cho anh Q nên xin thời gian 2 tháng để thu xếp trả tiền lại anh Q, vì anh Th chỉ nói thế chấp, không có nói bán nên ông Ng không biết. Trường hợp ông Ng không thực hiện được đề nghị Tòa xét xử theo quy định pháp luật. Đồng thời xin vắng mặt trong tất cả các phiên họp công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử.

2/ ***Chị Nguyễn Thị L anh Lê Văn Tr xác định***: Chị L và anh Tr là vợ chồng, anh Th là em ruột của anh Tr, anh Tr và anh Th là con ruột ông Lê Văn Ng.

Trước đây, vợ chồng chị L anh Tr có thuê phần sân trước của ba chồng là ông Ng và anh Th, để làm mặt bằng buôn bán, chị có xây dựng mái che trước nhà 5 x 13,5m, cột sắt (dạng ống), nền bê tông, máy tol, xây dựng năm 1998. Đến năm 2021, ông Ng đã làm thủ tục tặng cho phần đất tại thửa 382 tờ bản đồ số 51 cho vợ chồng chị L và anh Tr. Các bên đã làm thủ tục chuyển quyền theo quy định pháp luật.

Nay anh Q khởi kiện yêu cầu anh Th tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chị L và anh Tr không có ý kiến nhưng phần mái che trên đất của vợ chồng chị L và anh Tr.

Anh Tr và chị L có đơn xin vắng mặt trong tất cả các phiên hòa giải xét xử.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Dầu tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Việc tuân thủ theo quy định pháp luật: Thẩm phám, HĐXX, Thư ký và đương sự tuân thủ đúng quy định pháp luật về tố tụng.

Về nội dung: Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 123, Khoản 1 Điều 131, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự; Điều 188 Luật đất đai năm 2013, đề nghị Hội đồng xét xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Võ Trần Đắc Q "*Về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" đối với anh Lê Văn Th. Không chấp nhận yêu cầu của anh Lê Văn Th đối với anh Võ Trần Đắc Q về việc "*hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê mặt bằng".*

Tiếp tục lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/8/2019 giữa anh Võ Trần Đắc Q và anh Lê Văn Th đối với phần đất có diện tích 226,4m^2 thuộc thửa số 381 tờ bản đồ 51, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR279455, số vào sổ cấp GCN: CS05796 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 25/7/2019. Ngày 08/10/2019 chuyển quyền cho Võ Trần Đắc Q.

Buộc ông Lê Văn Ng, anh Lê Văn Th, anh Lê Văn Tr và Nguyễn Thị L phải di dời tài sản trên đất giao lại đất cho anhVõ Trần Đắc Q.

Ghi nhận anh Q tự nguyện hỗ trợ 100.000.000 đồng tiền chi phí di dời tài sản trên đất tranh chấp.

2. Tuyên bố Hợp đồng thuê mặt bằng Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 30.9.2019 giữa Võ Trần Đắc Q và Lê Văn Th vô hiệu. Giải quyết hậu quả theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về tố tụng*: Anh Lê Văn Th tham gia vụ án với tư cách là bị đơn, anh Th đã đến Tòa án tham dự phiên tòa nhưng tự ý bỏ ra về nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

Ông Lê Văn Ng, anh Lê Văn Tr và chị Nguyễn Thị L tham gia tố tụng với tư cách là Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

Về quan hệ pháp luật: Theo đơn khởi kiện ngày 29/10/2020 anh Võ Trần Đắc Q yêu cầu đòi lại tài sản là phần đất ngang 5m dài 45, thuộc thửa số 381 tờ bản đồ 51, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR279455, số vào sổ cấp GCN: CS05796 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 25/7/2019. Ngày 08/10/2019 chuyển quyền cho đương sự là Võ Trần Đắc Q. Nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của anh Lê Văn Th. Sau khi nhận chuyển nhượng đương sự cho Lê Văn Th thuê lại (hai bên có làm giấy tay).

Tại biên bản hòa giải ngày 25/5/2022 đương sự thay đổi yêu cầu khởi kiện từ "*Đòi tài sản*" sang " Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu Tòa án buộc anh Th tiếp tục thực hiện hợp đồng, giao phần đất trên cho anh.

Xét thấy: Việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của đương sự không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận và xác định quan hệ pháp luật các bên tranh chấp là "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* Khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là phù hợp theo hướng dẫn tại tại mục 7, phần IV Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ của Tòa án và Điều 70, 71 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] **Về nội dung**:

[2.1] Tại biên bản xem xét thẩm định tại chổ (bút lục 42, 97, 98) và định giá (bút lục 104) phần đất có diện tích 228,8m^2 phần đất thuộc thửa số 381, tờ bản đồ 51, Địa chỉ: ấp 4, xã BĐ, huyện GD, tỉnh Tây Ninh. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 279455, số vào sổ cấp GCN: CS05796 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 25/7/2019. Ngày 08/10/2019 chuyển quyền cho đương sự là Võ Trần Đắc Q. Phần đất có tứ cận:

Đông giáp: Thửa 235 dài 5m.

Tây giáp: Đường nhựa 782 dài 4,99m.

Nam giáp: Thửa 34 dài 45,93m.

Bắc giáp: Thửa 381 dài 45,45m.

Tài sản trên đất: Mái che trước nhà 5 x 13,5m, cột sắt (dạng ống), nền bê tông, máy tol, xây dựng năm 1998; 01 căn nhà (loại nhà chữ đinh) nền gạch nem, mái ngói, cột gỗ gõ, không la phong + có trần tol (xây dựng năm 2019): ngang 10,62 m dài 16,4m (nằm trên thửa 381 và thửa 382). Trong đó có 1 phần căn nhà nằm trên phần đất tranh chấp ngang 4,6m dài 16,5m nằm trên thửa 381.

Trị giá: **2.646.009.000** đồng (đất trị giá: 1.999.712.000 đồng; tài sản trên đất trị giá: 646.297.000 đồng).

[2.2.] Ngày 21.8.2019 anh Võ Trần Đắc Q và anh Lê Văn Th ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất ngang 5m dài 45, thuộc thửa số 381 tờ bản đồ 51, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR279455, số vào sổ cấp GCN: CS05796 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 25/7/2019, giá 100.000.000đồng (một trăm triệu đồng). Hợp đồng chuyển nhượng có công chứng tại Văn phòng công chứng Trịnh Văn Ch. Địa chỉ: Thị trấn (nay là phường) TB, huyện (nay là thị xã) TB, tỉnh Tây Ninh.

[2.3] Ngày 30/9/2019 anh Võ Trần Đắc Q và anh Lê Văn Th ký hợp đồng thuê mặt bằng là phần đất tại thửa số 381 tờ bản đồ 51, diện tích 226,4m^2, mục đích sử dụng: Để ở. Địa chỉ: ấp 4, xã BĐ, huyện GD, tỉnh Tây Ninh. Giá thuê: 0 đồng/ tháng. Thời hạn thuê 4 tháng tính từ ngày 30/9/2019 đến 30/01/2020 (bút lục 13).

[2.4] Ngày 08.7.2019 ông Lê Văn Ng ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho anh Lê Văn Th đối với phần đất tại thửa số 381 tờ bản đồ 51, diện tích 226,4m^2. Địa chỉ: ấp 4, xã BĐ, huyện GD, tỉnh Tây Ninh. Hợp đồng có chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã BĐ (bút lục 136-148).

[2.5] Ngày 02.10.2021 ông Lê Văn Ng ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho anh Lê Văn Tr, chị Nguyễn Thị L đối với phần đất tại thửa số 382 tờ bản đồ 51, diện tích 267,3m^2. Địa chỉ: ấp 4, xã BĐ, huyện GD, tỉnh Tây Ninh. Hợp đồng có chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã BĐ (bút lục 150-154).

Xét yêu cầu của các đương sự thì thấy:

Theo anh Q thì ngày 21.8.2019 anh Q và anh Lê Văn Th ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất ngang 5m dài 45, thuộc thửa số 381 tờ bản đồ 51, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR279455, số vào sổ cấp GCN: CS05796 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 25/7/2019, giá 900.000.000đồng nhưng ghi trong hợp đồng giá 100.000.000đồng (một trăm triệu đồng). Hợp đồng chuyển nhượng có công chứng tại Văn phòng công chứng Trịnh

Văn Ch. Địa chỉ: Thị trấn (nay là phường)TB, huyện (nay là thị xã) TB, tỉnh Tây Ninh.

Trên phần đất có 01 phần căn nhà chữ đinh, hiện ông Lê Văn Ng đang sử dụng. Khi nhận chuyển nhượng anh Q không gặp ông Ng để hỏi về tài sản trên đất, nhưng anh Th nói sẽ di dời tài sản trên trong vòng 4 tháng tính từ ngày 30.9.2019 đến ngày 30.01.2020 nên anh Q làm thủ tục cho anh Th thuê mặt bằng đối với phần đất trên.

Ngược lại anh Th xác định chỉ vay của ang Q số tiền 900.000.000đồng (không làm giấy) để đảm bảo hợp đồng vay anh Th có thế chấp cho anh Q phần đất trên nhưng hai bên làm thủ tục chuyển nhượng và có công chứng tại Văn phòng công chứng Trịnh Văn Ch. Địa chỉ: Khu phố LD, phường TB, thị xã TB, tỉnh Tây Ninh. Sau khi vay có trả tiền lãi được 8-9 tháng.

Tại khoản 5 Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự quy định: Đương sự có quyền và nghĩa vụ "*cung cấp tài liệu, chứng cứ; chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình*"; Khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự quy định: " *Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc*".

Xét thấy: Tuy anh Th xác định chỉ vay tiền của anh Q 900.000.000 đồng, có thế chấp quyền sử dụng đất nhưng làm thủ tục chuyển nhượng thực tế hai hai bên không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng anh Th không có chứng cứ chứng minh, nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Th đối với anh Q và có căn cứ xác định ngày 21.8.2019 anh Võ Trần Đắc Q và anh Lê Văn Th có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa số 381 tờ bản đồ 51, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR279455, số vào sổ cấp GCN: CS05796 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 25/7/2019 cho anh Lê Văn Th, có công chứng tại Văn phòng công chứng Trịnh Văn Ch. Địa chỉ: Thị trấn (nay là phường) Trảng Bàng.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Võ Trần Đắc Q và anh Lê Văn Th thì thấy:

Trên phần đất chuyển nhượng có 01 phần căn nhà chữ đinh, hiện ông Lê Văn Ng đang sử dụng. Khi nhận chuyển nhượng anh Q không gặp ông Ng để hỏi về tài sản trên đất. Theo anh Q anh Th nói sẽ di dời tài sản trên trong vòng 4 tháng tính từ ngày 30.9.2019 đến ngày 30.01.2020 nên anh Q làm thủ tục cho anh Th thuê mặt bằng đối với phần đất trên. Anh Th xác định hợp đồng thuê mặt bằng không có thật, mục đích anh ký chỉ để vay tiền.

Theo quy định tại Điều 177 Bộ luật dân sự thì điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự thì:

"1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập;

b) Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện;

c) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

2. Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy định."

Xét thấy: Khi tham gia giao dịch các bên có có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập, các bên tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện, hình thức của giao dịch hoàn toàn phù hợp pháp luật. Về nội dung: Việc anh Q và anh Th thỏa thuận chuyển nhượng phần đất và trên đất có căn nhà là tài sản gắn liền với đất của ông Lê Văn Ng là người có quyền về tài sản nhưng không thỏa thuận với ông Ng về phần tài sản gắn liền trên đất làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Ng.

Tuy nhiên, tại biên bản làm việc bút lục 132, 133 ông Lê Văn Ng xác định căn nhà đương sự đang sinh sống tại thửa 381 tờ bản đồ 51, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 279455 số vào sổ GCN CS05796 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Tây Ninh cấp cho Lê Văn Th. Ngày 08/10/2019 chuyển quyền cho Võ Trần Đắc Q là của vợ chồng ông Ng và bà Phạm Thị H (chết). Ông Ng và bà H có 7 người con như ông Ng trình bày. Sau Khi bà H chết các đồng thừa kế đã làm thủ tục tương phân thỏa thuận giao phần tài sản chung cho ông Ng, ông Ng đã chia cho các con. Trong đó có phần đất tại thửa 381 và 382 mà ông đã cho anh Th và anh Tr, chị L, cụ thể: Ông Ng được UBND huyện GD cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 602414, số vào sổ cấp giấy GCN CH 01793 (CL) do UBND huyện GD cấp 23/1/2015 thửa 277 tờ bản đồ số 51 diện tích 493,7m^2 đến ngày 24/6/2019 tách thành 2 thửa 381 diện tích 226m^2 và thửa 382 diện tích 267m^2. Ngày 16/7/2019 tặng cho Lê Văn Th; Ngày 02/10/2021 tặng cho Lê Văn Tr và Nguyễn Thị L thửa 382 diện tích 267,3 m^2.

Trên 2 thửa 381 và 382 có căn nhà chữ đinh là tài sản gắn liền với đất của ông Ng. Như vậy, ông Ng không còn phần đất nào gắn liền với căn nhà và về ý chí khi tặng cho ông Ng cũng xác định là cho anh Th và anh Tr, chị L mỗi người ½ căn nhà, hiện nay ông Ng còn sống thì vẫn ở trong căn nhà trên.

Xét thấy: Trong giao dịch trên bản thân anh Th biết rõ đặc điểm tài sản của đương sự, trên đất có căn nhà của ông Ng là cha của anh Th trên đất nhưng vẫn cố tình thực hiện giao dịch. Đối với ông Ng, khi quyết định chuyển quyền cho anh Th được quyền sử dụng phần đất trên, có căn nhà của ông đang sinh sống và về ý chí ông Ng cho các con mỗi người ½ căn nhà, thì ông Ng phải biết anh Th có quyền của

người sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trong đó có quyền chuyển nhượng quyền sử đất theo quy định tại Điều 166, 167, 168, 170 Luật đất đai năm 2013 nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu của anh Q buộc anh Th phải tiếp tục thực hiện hợp đồng là phù hợp Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự; Điều 169 Luật đất đai năm 2013.

Tuy nhiên, trên đất có căn nhà chữ đinh cột cây nằm trên 2 phần đất tại thửa 381 và 382 hiện nay ông Ng đang sinh sống và 1 phần mái che trước nhà diện tích 5m x 13,5m, cột sắt (dạng ống), nền bê tông, máy tol của chị L anh Tr. Hiện ông Ng đang gặp khó khăn về chổ ở nghĩ nên cho ông Ng tiếp tục lưu cư 6 tháng tính từ ngày tuyên án, hết thời hạn trên buộc ông Ng, anh Th, anh Tr chị L phải có nghĩa vụ di dời tài sản để giao phần đất tại thửa 381 tờ bản đồ 51 trên cho Q là phù hợp Điều 158 và 166 Bộ luật dân sự.

Ghi nhận anh Q tự nguyện hỗ trợ cho ông Ng 100.000.000 đồng tiền chi phí di dời tài sản trên đất tranh chấp.

Xét yêu cầu hủy Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 30.9.2019 giữa Võ Trần Đắc Q và Lê Văn Th, do hợp đồng giả tạo, không có thực của anh Lê Văn Th thì thấy:

Tại bút lục 72, 73 anh Q xác định sau khi nhận chuyển nhượng anh Th có hứa di dời tài sản là căn nhà trên đất trong vòng 4 tháng nên hai bên thỏa thuận làm hợp đồng thuê mặt mặt ngày 30.9.2019 đến ngày 30.01.2020. Anh Th không đồng ý và xác định hợp đồng thuê mặt bằng là không có thực yêu cầu Tòa hủy Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 30.9.2019 giữa Võ Trần Đắc Q và Lê Văn Th, do hợp đồng giả tạo, không có thực.

Xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Q và anh Th tuy anh Q đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng hợp đồng chưa hoàn thành do anh Th chưa giao tài sản, anh Q chưa có quyền về tài sản nên chưa thể cho anh Th thuê. Do đó, cần tuyên bố hợp đồng thuê mặt bằng giữa anh Q và anh Th vô hiệu do vi phạm điều cấm là phù hợp với Điều 116, Điều 117, Điều 123 Bộ luật dân sự.

Về xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Khoản 1,2 và khoản 4 Điều 131 Bộ luật dân sự thì "*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, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường"*

Xét thấy trong hợp đồng trên anh Q cho anh Th tiền thuê mặt bằng 0 đồng/ tháng, nên không phát sinh hậu quả.

[3] Về án phí: Theo quy định Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Anh Lê Văn Th chịu 300.000 đồng tiền án phí ST-DS đối với yêu cầu "*Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Anh Võ Trần Đắc Q phải chịu 300.000 đồng tiền án phí ST-DS đối với phần hợp hợp thuê mặt bằng vô hiệu.

Tiền chi phí xem xét thẩm định tại chổ và định giá; chi phí xem xét thẩm định tại chổ lại và định giá lại tổng số tiền: 10.376.000 đồng. Ghi nhận anh Q đã nộp tạm ứng xong và đã chi xong. Cần buộc anh Th phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chổ và định giá; chi phí xem xét thẩm định tại chổ lại và định giá lại tổng số tiền: 10.376.000 đồng để hoàn trả cho anh Q.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 123, Khoản 1 Điều 131, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự; Điều 166,167,168, 169 và 170 Luật đất đai năm 2013; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Võ Trần Đắc Q "*Về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" đối với anh Lê Văn Th. Không chấp nhận yêu cầu của anh Lê Văn Th đối với anh Võ Trần Đắc Q về việc "*hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê mặt bằng".*

Tiếp tục lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/8/2019 giữa anh Võ Trần Đắc Q và anh Lê Văn Th đối với phần đất có diện tích 228,8m^2 phần đất thuộc thửa số 381, tờ bản đồ 51, Địa chỉ: ấp 4, xã BĐ, huyện GD, tỉnh Tây Ninh. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 279455, số vào sổ cấp GCN: CS05796 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 25/7/2019. Ngày 08/10/2019 chuyển quyền cho đương sự là Võ Trần Đắc Q, có tứ cận, như sau:

Đông giáp: Thửa 235 dài 5m.

Tây giáp: Đường nhựa 782 dài 4,99m.

Nam giáp: Thửa 34 dài 45,93m

Bắc giáp: Thửa 381 dài 45,45m

Tài sản trên đất: Mái che trước nhà 5 x 13,5m, cột sắt (dạng ống), nền bê tông, máy tol, xây dựng năm 1998; 01 căn nhà (loại nhà chữ đinh) nền gạch nem, mái ngói, cột gỗ gõ, không la phong + có trần tol (xây dựng năm 2019): ngang 10,62 m dài 16,4m (nằm trên thửa 381 và thửa 382). Trong đó có 1 phần căn nhà nằm trên phần đất tranh chấp ngang 4,6m dài 16,5m nằm trên thửa 381.

Trị giá: 2.646.009.000 đồng (đất trị giá: 1.999.712.000 đồng; tài sản trên đất

trị giá: 646.297.000 đồng).

Buộc ông Lê Văn Ng, anh Lê Văn Th, anh Lê Văn Tr và Nguyễn Thị L phải di dời tài sản trên đất là 01 phần căn nhà chữ đinh cột cây và 1 phần mái che trước nhà diện tích 5m x 13,5m, cột sắt (dạng ống), nền bê tông, máy tol để giao lại đất cho Võ Trần Đắc Q sau thời hạn 6 tháng kể từ ngày tuyên án.

Ghi nhận anh Võ Trần Đắc Q tự nguyện hỗ trợ cho ông Lê Văn Ng 100.000.000 đồng tiền chi phí di dời tài sản trên đất tranh chấp.

2. Tuyên bố Hợp đồng thuê mặt bằng Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 30.9.2019 giữa Võ Trần Đắc Q và Lê Văn Th vô hiệu.

3. Án phí: Anh Lê Văn Th chịu 300.000đồng tiền án phí ST-DS đối với yêu cầu "*Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*"; Được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0013046 ngày 11/6/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện GD. Anh Th đã nộp xong án phí.

Anh Võ Trần Đắc Q phải chịu 300.000 đồng tiền án phí ST-DS đối với phần hợp hợp thuê mặt bằng vô hiệu. Được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0012633 ngày 10/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện GD. Anh Q đã nộp xong án phí

Tiền chi phí xem xét thẩm định tại chổ và định giá; chi phí xem xét thẩm định tại chổ lại và định giá lại tổng số tiền: 10.376.000 đồng. Ghi nhận anh Q đã nộp tạm ứng xong và đã chi xong.

Buộc anh Th phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chổ và định giá; chi phí xem xét thẩm định tại chổ lại và định giá lại tổng số tiền: 10.376.000 đồng để hoàn trả cho anh Q.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niên yết.

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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Đã ký

Nguyễn Thị Mỹ Hiệp

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKS ND huyện GD;
- Chi cục THADS huyện GD;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

Tại bút lục 86 ông Lê Văn Ng xác định Lê Văn Th là con ruột của ông, phần đất Lê Văn Th đứng tên là của ông Ng cho anh Th, trên đất có căn nhà chữ đinh nền gạch men, lợp ngói hiện ông đang sống. Việc anh Th và anh Q giao dịch với nhau, ông hoàn toàn không biết. Không có ai gặp gở trao đổi với ông về tài sản gắn liền với đất. Nay anh Q khởi kiện yêu cầu anh Th giao đất, buộc ông tự dở nhà ông không đồng ý.

Nhưng tại bút lục 132, 133 ông Lê Văn Ng xác định căn nhà đương sự đang sinh sống tại thửa 381 tờ bản đồ 51, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 279455 số vào sổ GCN CS05796 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Tây Ninh cấp cho Lê Văn Th. Ngày 08/10/2019 chuyển quyền cho Võ Trần Đắc Q là của vợ ông chồng ông Ng và bà Phạm Thị H (chết)

Ông Ng và bà H có 7 người con chung là: Lê Thị N, Lê Văn T (chết), Lê Văn X (chết), Lê Văn Đ, Lê Văn Tr , Lê Thị Th và Lê Văn Th. hiện chị N, anh Đ, anh Tr, anh Th đang sống tại xã BĐ, huyện GD. Riêng chị Th sống tại ấp PĐ, xã PĐ, huyện GD.

Sau khi bà H chết, gia đình đã thỏa thuận tương phân tài sản, các đồng đồng thừa kế thỏa thuận giao phần tài sản chung cho ông Ng, ông Ng đã cho lại các con, trong đó có phần đất tại thửa 381 ông Ng cho Lê Văn Th, phần đất tại thửa 382 cho Lê Văn Tr các bên đã làm thủ tục chuyển quyền theo quy định pháp luật. Phần tài sản là căn nhà chữ đinh trên 2 phần đất tại thửa 381 và 382, tờ bản đồ 51, khi tiến thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho anh Lê Văn Th và Lê Văn Tr về ý chí ông Ng cho luôn anh Lê Văn Th và Lê Văn Tr phần căn nhà trên đất nhưng ông Ng còn sống thì ông Ng vẫn ở trong nhà này.

nhận:
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKS ND huyện GD;
- Chi cục THADS huyện GD;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Mỹ Hiệp

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào……[27] .....

[28]: .....