TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHÂU THÀNH** **TỈNH TÂY NINH** Bản án số: 168/2023/DS-ST Ngày 17-11-2023 V/v Đòi tài sản là quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lâm Thị Thanh Hằng.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Vân.

Ông Phan Văn Hoàng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Vương Lệ Hằng là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huệ Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 10 năm 2023 và ngày 17 tháng 11 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 433/2022/TLST-DS ngày 22 tháng 11 năm 2022 về "Đòi tài sản là quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 161/2023/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Võ Quốc T, sinh năm 1984; nơi cư trú: Tổ A, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

- *Bị đơn*

1. Ông Đặng Văn H, sinh năm 1962; (vắng mặt)

2. Bà Trịnh Thị Kim L, sinh năm 1963; (vắng mặt)

Cùng cư trú: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Chị Đặng Thị Kim T1, sinh năm 1987; nơi cư trú: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn. (văn bản ủy quyền ngày 14/8/2023) (có mặt)

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

1. Anh Phạm Thế T2, sinh năm 1983; nơi thường trú: tổ F, ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh; nơi cư trú hiện nay: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

2. Anh Trần Minh Đ, sinh năm 1984; cư trú tại số nhà C, Khu phố E, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

3. Văn phòng C1; trụ sở: 1096, đường H, Khu phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Kiều Thị Huyền C - Trưởng văn phòng. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28/9/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Võ Quốc T trình bày:

Vào tháng 3/2022, anh Phạm Thế T2 (là con rể của vợ chồng ông Đặng Văn H bà Trịnh Thị Kim L), có giới thiệu ông H bà L muốn bán phần đất diện tích 911,9 m^2, thửa đất 610, tờ bản đồ 11 và căn nhà trên đất tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Anh xem nhà và phần đất tranh chấp này nhưng không gặp vợ chồng ông H. Anh và anh T2 thoả thuận giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng, không làm hợp đồng đặt cọc. Ngày 16/3/2022, tại Văn phòng C1 (sau đây viết tắt là VPCC Kiều Thị Huyền C), anh và vợ chồng ông H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là HĐCNQSDĐ) đối với phần đất tranh chấp, sau đó, anh trực tiếp giao cho anh T2 nhận số tiền là 250.000.000 đồng bằng tiền mặt, không có giấy tờ giao nhận tiền. Toàn bộ quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh chỉ trao đổi và làm việc trực tiếp với anh T2, không thông qua ông H bà L vì anh T2 là con rể của ông H bà L. Anh có thoả thuận miệng với anh T2 là cho ông H bà L ở lại nhà 02 tháng sau khi ký hợp đồng, hết thời hạn này thì ông H bà L phải dọn đồ đạc giao nhà đất lại cho anh. Hết thời hạn trên, anh có yêu cầu vợ chồng ông H dọn đồ đạc trả nhà đất cho anh thì vợ chồng ông H không đồng ý.

Tại phiên tòa, anh thay đổi lời khai, cho rằng lời khai trước kia chưa chính xác. Anh và ông H bà L trực tiếp thỏa thuận giá chuyển nhượng phần đất tranh chấp là 250.000.000 đồng, căn nhà trên đất thì ông H bà L tự di dời. Ngày 16/3/2023, anh và ông H bà L ký HĐCNQSDĐ, và anh trực tiếp giao cho ông H bà L nhận số tiền là 250.000.000 đồng bằng tiền mặt, không có giấy tờ giao nhận tiền. Anh có thoả thuận miệng với ông H bà L, về việc ông H bà L phải di dời căn nhà trên đất trong thời hạn 02 tháng kể từ ngày ký HĐCNQSDĐ, hết thời hạn này thì ông H bà L phải tự di dời căn nhà trên đất để trả lại đất trống cho anh. Hết thời hạn trên, anh có yêu cầu vợ chồng ông H di dời căn nhà trên đất thì vợ chồng ông H không đồng ý. Anh đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số DĐ 687877, có số vào sổ cấp GCN là CS06192 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho anh ngày 05/5/2022

Theo đơn khởi kiện và tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ: Anh yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H và bà L có trách nhiệm dọn hết toàn bộ tài sản của ông H và bà L trong nhà và trả lại đất nhà cho anh để sử dụng, đất nhà tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Tại phiên tòa, anh thay đổi yêu cầu khởi kiện: yêu cầu buộc ông H bà L phải trả lại cho anh phần đất diện tích 911,9 m^2, thửa đất 610, tờ bản đồ 11, toạ lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo GCNQSDĐ số DĐ 687877, có số vào sổ cấp GCN là CS06192 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho anh ngày 05/5/2022; diện tích đo đạc thực tế: 861,6m^2. Ông H bà L tự di dời căn nhà trên đất.

Anh đồng ý về việc diện tích đo đạc thực tế giảm do sai số diện tích, thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án, kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá, không yêu cầu đo đạc, định giá lại tài sản.

Anh không đồng ý yêu cầu phản tố của bà L do HĐCNQSDĐ giữa anh và vợ chồng ông H là đúng quy định pháp luật, thời điểm chuyển nhượng nhà đất cho anh thì vợ chồng ông H khoẻ mạnh, tỉnh táo, không bị ai ép buộc. Anh không có yêu cầu giải quyết hậu quả HĐCNQSDĐ vô hiệu. Đối với ông H, bà L và anh T2 cho rằng HĐCNQSDĐ giả tạo, che giấu hợp đồng vay tài sản: không yêu cầu giải quyết.

Theo đơn khởi kiện phản tố ngày 10/4/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Trịnh Thị Kim L, ông Đặng Văn H, người đại diện theo ủy quyền chị Đặng Thị Kim T1 trình bày:

Ông H và bà L là cha vợ và mẹ vợ của anh T2. Ông H bà L không biết anh T. HĐCNQSDĐ ký ngày 16/3/2022 tại VPCC Kiều Thị Huyền C, bên chuyển nhượng là ông H bà L, bên nhận chuyển nhượng là anh T là do ông H bà L cùng ký tên. Anh T2 có vay tiền của anh Đ là 50.000.000 đồng nên ông H bà L ký HĐCNQSDĐ với mục đích là thế chấp quyền sử dụng đất của ông H bà L để đảm bảo việc vay tiền cho anh T2. Ông H bà L không biết việc giao nhận tiền cho vay giữa anh T2 và anh Đ.

Ông H bà L không đồng ý yêu cầu khởi kiện của anh T vì nhà đất này ông H bà L không chuyển nhượng và không nhận tiền chuyển nhượng của anh T; không có thỏa thuận về việc ông H bà L ở lại nhà đất cũng như thỏa thuận việc di dời căn nhà do căn nhà được xây dựng kiên cố. Ông H bà L vẫn sử dụng phần đất tranh chấp ổn định từ năm 2022 đến nay.

Bà L yêu cầu tuyên bố HĐCNQSDĐ ký ngày 16/3/2023 giữa bên chuyển nhượng là ông H và bà L và bên nhận chuyển nhượng là anh Võ Quốc T tại VPCC K, số công chứng 1993, quyển số 03/2022 TP .-SCC/HĐGD đối với thửa đất 610, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu. Ông H đồng ý với yêu cầu phản tố của bà L. Ông H bà L không có yêu cầu giải quyết hậu quả HĐCNQSDĐ vô hiệu.

Ông H bà L đồng ý về việc diện tích đo đạc thực tế giảm do sai số diện tích, thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án, kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá, không yêu cầu đo đạc, định giá lại tài sản.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Thế T2 trình bày:

Ông H bà L là cha mẹ vợ của anh. Vợ anh là Đặng Thị Kim T1, anh và chị T1 chung sống với nhau vào năm 2010 nhưng không có đăng ký kết hôn. Anh Trần Minh Đ là bạn học của anh. Vào tháng 4/2022 anh có nhu cầu vay tiền nên anh Đ có cho anh mượn số tiền 250.000.000 đồng, anh có làm giấy nợ cho anh Đ, giấy nợ này hiện nay anh Đ giữ. Khi mượn tiền của anh Đ anh không có thế chấp tài sản gì cho anh Đ. Sau đó, đến tháng 5/2022, anh Đ nói với anh, kêu ông H bà L đến VPCC Kiều Thị Huyền C để ký tên thế chấp GCNQSDĐ để vay tiền. Anh và ba mẹ vợ ra VPCC để ký tên thế chấp GCNQSDĐ vay tiền của anh Đ. Anh cũng chưa trả số tiền anh vay cho anh Đ. Anh không có vay tiền của anh T, không biết anh T là ai, không giới thiệu mua nhà cho anh T.

Tại phiên tòa, anh thay đổi lời khai, cho rằng lời khai trước kia khai chưa chính xác. Anh vay tiền của anh Đ ngày 13/02/2022 với số tiền 250.000.000 đồng,

có làm giấy nợ cho anh Đ, không có thế chấp tài sản gì cho anh Đ. Sau này, anh Đ nói nguồn gốc tiền anh Đ cho anh vay là của anh T yêu cầu anh phải có tài sản đảm bảo khoản vay. Vì vậy, anh mới nhờ ông H bà L đến VPCC Kiều Thị Huyền C để ký HQĐCNQSDĐ để thế chấp vay tiền đảm bảo khoản nợ vay của anh với anh T. Do đó, anh nợ anh T số tiền 250.000.000 đồng, anh đã trả cho anh T một tháng tiền lãi là 12.500.000 đồng. Anh không đồng ý yêu cầu của anh T vì nhà đất này cha mẹ vợ anh chỉ ký tên thế chấp đảm bảo khoản vay tiền cho anh T, không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T. Khi nào anh T yêu cầu anh trả tiền thì anh sẽ trả tiền cho anh T.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Minh Đ trình bày:

Anh T2 và anh T là bạn bè với anh. Vào khoảng tháng 3, 4 năm 2022 anh có cho anh T2 vay số tiền 250.000.000 đồng, anh T2 có làm giấy nợ, giấy nợ này hiện nay anh đang giữ, hẹn mấy tháng sau trả. Khi mượn tiền của anh, anh T2 không có thế chấp tài sản gì. Hiện nay, anh T2 vẫn chưa trả nợ cho anh.

Ông H bà L không có đến VPCC Kiều Thị Huyền C để ký tên thế chấp GCNQSDĐ của ông H bà L để vay tiền của anh. Thời điểm đó, anh T2 có nói với anh là ông H bà L đang có nhu cầu vay tiền nên anh có nói với anh T cho vay nhưng hình thức vay tiền phải bằng HĐCNQSDĐ ký giữa ông H bà L và anh T tại VPCC, nếu sau này không trả được nợ thì phần đất chuyển nhượng của ông H bà L sẽ giao cho anh T. Vì vậy, vợ chồng ông H có đến VPCC Kiều Thị Huyền C để ký tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T để vay số tiền 250.000.000 đồng. Tại VPCC Kiều Thị Huyền C, anh có mặt và chứng kiến việc anh T đưa số tiền 250.000.000 đồng này cho anh T2 (đại diện ông H bà L) nhận.

Đối với yêu cầu của anh T: Ông H bà L phải trả lại số tiền 250.000.000 đồng đã mượn cho anh T, còn nếu không trả được nợ thì phải di dời đồ đạc trả nhà đất cho anh T.

Đối với yêu cầu của bà L: HĐCNQSDĐ giữa ông H bà L và anh T là hợp pháp, Toà án giải quyết đúng theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Kiều Thị Huyền C trình bày:

Ngày 16/3/2022, VPCC Kiều Thị Huyền C có công chứng HĐCNQSDĐ giữa ông H bà L và anh T đối với thửa đất 610, thuộc tờ bản đồ 11, địa chỉ: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh với giá 250.000.000 đồng theo số công chứng 1993 quyển 03/TP/CC-SCC/HĐGD.

Xét thấy, hai bên giao kết hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật, việc giao kết hợp đồng là tự nguyện, nội dung không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các thửa đất chuyển nhượng tại thời điểm công chứng không bị tranh chấp, không bị kê biên nên VPCC công chứng hợp đồng chuyển nhượng là đúng quy định pháp luật. Trong vụ việc tranh chấp giữa anh T và ông H bà L, VPCC đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật và không có ý kiến gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến khi giải quyết vụ án. Các đương sự chấp hành đầy đủ các quy định pháp luật trong quá trình tham gia tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Võ Quốc T về việc buộc ông Đặng Văn H và bà Trịnh Thị Kim L trả lại cho anh Võ Quốc T phần đất có diện tích 911,9 m^2, thửa đất 610, tờ bản đồ 11, toạ lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 687877, có số vào sổ cấp GCN là CS06192 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho anh Võ Quốc T ngày 05/5/2022; diện tích đo đạc thực tế: 861,6m^2.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trịnh Thị Kim L đối với anh Võ Quốc T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 16/3/2022 giữa bên chuyển nhượng là ông Đặng Văn H và bà Trịnh Thị Kim L và bên nhận chuyển nhượng là anh Võ Quốc T tại Văn phòng C1, số công chứng 1993, quyển số 03/2022 TP .-SCC/HĐGD đối với thửa đất 610, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu.

Ông Đặng Văn H và bà Trịnh Thị Kim L được quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 911,9 m^2, thuộc thửa 610, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh. (diện tích đo đạc thực tế: 861,6m^2 thuộc thửa 610, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh)

Các đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

3. Về án phí, chi phí tố tụng khác: nguyên đơn phải chịu theo quy định 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 tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: bà C là người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; anh Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự nêu trên theo quy định tại khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn là tranh chấp đòi quyền sử dụng đất; yêu cầu phản tố của bị đơn đối với nguyên đơn là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh có thẩm quyền giải quyết tranh chấp theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn: Căn cứ HĐCNQSDĐ ngày 16/3/2022, lời khai của anh T, bà L, ông H, chị T1, anh T2, anh Đ, bà C, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Về hình thức của HĐCNQSDĐ: HĐCNQSDĐ giữa anh T và ông H bà L được lập thành văn bản vào ngày 16/3/2022, được bên chuyển nhượng là ông H bà L và bên nhận chuyển nhượng là anh T ký tên vào hợp đồng, hợp đồng đã được VPCC Kiều Thị Huyền C công chứng ngày 16/3/2023. Như vậy, về hình thức hợp đồng đã tuân thủ đúng quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự, Điều 167 Luật Đất đai.

[3.2] Về nội dung của HĐCNQSDĐ:

[3.2.1] Anh T nhận chuyển nhượng từ ông H bà L phần đất diện tích 911,9 m^2, thửa đất 610, tờ bản đồ 11, đất tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Giá chuyển nhượng hai bên xác định trong hợp đồng là 250.000.000 đồng; phương thức thanh toán: tiền đồng Việt Nam, thanh toán một lần; việc thanh toán do các bên tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm. Anh T cho rằng đã giao đủ số tiền 250.000.000 đồng cho ông H bà L nhưng không có giấy giao nhận tiền, ông H bà L không thừa nhận việc nhận tiền chuyển nhượng nên lời trình bày của anh T

không có căn cứ; ông H bà L cho rằng ký HĐCNQSDĐ để đảm bảo khoản vay cho anh T2, anh T2 cũng thừa nhận ông H bà L ký HĐCNQSDĐ với anh T để đảm bảo khoản vay 250.000.000 đồng, anh T2 đã nhận số tiền vay 250.000.000 đồng từ anh Đ nhưng là nguồn tiền của anh T, anh Đ cũng khẳng định việc anh T2 nhận số tiền vay này; mặt khác, trên HĐCNQSDĐ có công chứng thể hiện giá chuyển nhượng số tiền 250.000.000 đồng. Do đó, có căn cứ xác định anh T2 đã vay tiền anh T số tiền 250.000.000 đồng.

[3.2.2] Trước phiên toà, anh T cho rằng có thỏa thuận miệng trực tiếp với anh T2 về việc cho ông H bà L ở nhờ 2 tháng kể từ ngày ký HĐCNQSDĐ, hết thời hạn này, ông H bà L có nghĩa vụ trả lại nhà đất đã sang nhượng nhưng không được anh T2 cũng như ông H bà L thừa nhận; tại phiên toà, anh T thay đổi lời khai cho rằng thoả thuận trực tiếp với ông H bà L về việc ông H bà L phải di dời căn nhà trên đất trong thời hạn 02 tháng kể từ ngày ký HĐCNQSDĐ nhưng vẫn không được ông H bà L thừa nhận. Vì vậy, lời trình bày của anh T không có căn cứ. Ông H bà L vẫn sử dụng phần đất tranh chấp ổn định từ năm 2022 đến nay.

[3.2.3] Theo cung cấp từ công chức địa chính xã L ngày 26/9/2023 thì tại thời điểm chuyển nhượng ngày 16/3/2022, phần đất tranh chấp có giá trị thực tế tại địa phương là khoảng 30.000.000 đồng đến 35.000.000 đồng/mét ngang, không chênh lệch với giá định giá thực tế ngày 06/4/2023 (30.000.000 đồng/mét ngang). Tại thời điểm năm 2022, giá trị của đất và nhà ông H bà L = phần đất có giá trị 274.800.000 đồng + căn nhà theo giá định giá ngày 06/4/2023 có giá trị 201.801.600 đồng = 476.601.600 đồng; chị T1, anh T2 cho rằng giá sang nhượng 250.000.000 đồng không phù hợp là có căn cứ.

[3.2.4] Tại thời điểm các bên ký HĐCNQSDĐ ngày 16/3/2022, trên đất đã có căn nhà cấp 4 xây dựng năm 2017. Tuy nhiên, trong HĐCNQSDĐ ngày 16/3/2022, các bên không có chuyển nhượng tài sản trên đất. Căn nhà được xây dựng kiên cố, có diện tích 64.35 m^2 và là tài sản có giá trị 201.801.600 đồng. Trước phiên toà, anh T cho rằng cho ông H bà L ở nhờ 02 tháng; tại phiên toà, anh T cho rằng không chuyển nhượng nhà do thoả thuận ông H bà L phải di dời căn nhà này, lời khai này mâu thuẫn với nhau và không có căn cứ chứng minh nên lời trình bày này không có căn cứ. Việc không ghi căn nhà gắn liền với thửa đất dẫn đến HĐCNQSDĐ giữa anh T và ông H bà L có đối tượng không thể thực hiện.

[3.2.5] Anh T2 là con rể của ông H bà L; ông H bà L, anh T2 cho rằng lúc ký HĐCNQSDĐ tại VPCC chỉ có ông H bà L và anh T2, không có anh T, anh Đ

và ký hợp đồng mà không biết nội dung nên lời trình bày này không có căn cứ. Bản thân ông H bà L tin tưởng anh T2 nên đem tài sản của mình (phần đất tranh chấp) thế chấp cho anh T với hình thức HĐCNQSDĐ để đảm bảo khoản vay của anh T2.

[3.2.6] Vì vậy, có căn cứ xác định HĐCNQSDĐ ký ngày 16/3/2022 giữa anh T và ông H bà L là giả tạo, che giấu hợp đồng vay tài sản giữa anh T2 và anh T, anh Đ với số tiền vay là 250.000.000 đồng nên HĐCNQSDĐ ký ngày 16/3/2022 giả tạo vô hiệu, còn hợp đồng vay tài sản giữa anh T2 và anh T, anh Đ có hiệu lực.

[3.2.7] Hậu quả HĐCNQSDĐ vô hiệu không có, vì sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên chưa có giao nhận đất, ông H bà L vẫn sử dụng đất ổn định đến nay.

[3.2.8] Đối với hợp đồng vay tài sản giữa anh T2 và anh T, anh Đ với số tiền vay 250.000.000 đồng, không có ai yêu cầu nên không xem xét giải quyết. Nếu các bên có yêu cầu giải quyết sẽ giải quyết bằng một vụ án khác.

[3.3] Vì vậy, có căn cứ không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, tuyên bố HĐCNQSDĐ ký ngày 16/3/2022 giữa bên chuyển nhượng là ông Đặng Văn H và bà Trịnh Thị Kim L và bên nhận chuyển nhượng là anh Võ Quốc T tại VPCC K, số công chứng 1993, quyển số 03/2022 TP .-SCC/HĐGD đối với thửa đất 610, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu.

[4] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 và khoản 5 Điều 26 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, lệ phí Tòa án: Do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng; do toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, tổng cộng nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng, bị đơn không phải chịu án phí.

[5] Về chi phí tố tụng khác: Căn cứ Điều 157 và Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự: Anh T phải chịu 5.053.000 (năm triệu không trăm năm mươi ba nghìn) đồng chi phí xem xét, đo đạc, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, phí khai thác hồ sơ tài liệu (ghi nhận anh T đã nộp xong).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 122, Điều 124, Điều 131, Điều 166, Điều 407, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 167 và Điều 188 Luật Đất đai;

Căn cứ Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 26 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, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Võ Quốc T về việc buộc ông Đặng Văn H và bà Trịnh Thị Kim L trả lại cho anh Võ Quốc T phần đất có diện tích 911,9 m^2, thửa đất 610, tờ bản đồ 11, toạ lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 687877, có số vào sổ cấp GCN là CS06192 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho anh Võ Quốc T ngày 05/5/2022; diện tích đo đạc thực tế: 861,6m^2.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trịnh Thị Kim L đối với anh Võ Quốc T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 16/3/2022 giữa bên chuyển nhượng là ông Đặng Văn H và bà Trịnh Thị Kim L và bên nhận chuyển nhượng là anh Võ Quốc T tại Văn phòng C1, số công chứng 1993, quyển số 03/2022 TP .-SCC/HĐGD đối với thửa đất 610, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu.

Ông Đặng Văn H và bà Trịnh Thị Kim L được quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 911,9 m^2, thuộc thửa 610, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh. (diện tích đo đạc thực tế: 861,6m^2 thuộc thửa 610, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh, có sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo)

Các đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

3. Về án phí:

Anh Võ Quốc T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0017989 ngày 22/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân

sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Anh Võ Quốc T còn phải nộp số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Bà Trịnh Thị Kim L được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về chi phí tố tụng khác:

Anh Võ Quốc T phải chịu 5.053.000 (năm triệu không trăm năm mươi ba nghìn) đồng chi phí xem xét, đo đạc, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, phí khai thác hồ sơ tài liệu (ghi nhận anh T đã nộp xong).

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

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Phòng KTNV. TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Lâm Thị Thanh Hằng