Bản án số : 77/2024/DS-ST.
Ngày: 02-7-2024.
"Tranh chấp dân sự về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

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

NHÂN D
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ C

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê T
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Trần Văn G
2. Ông Lê M R

T ký phiên tòa: Ông Đặng Nam M, T ký Tòa án.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố C tham gia phiên toà*: Ông Nguyễn Minh C - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28/6/2024 và ngày 02 tháng 7 năm 2024, tại Tòa án nhân dân thành phố C xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 35/2023/TLST-DS, ngày 27 tháng 02 năm 2023, về việc "Tranh chấp dân sự về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", HOo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 206/2024/QĐXXST-DS, ngày 23 tháng 5 năm 2024, giữa:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Võ Trọng S, sinh năm 1988
2. Bà Đặng Thị Thiên R, sinh năm 1993

Địa chỉ : Tổ 26, khóm A, Phường 3, thành phố C, tỉnh Đ.

Người đại diện hợp pháp của ông S, bà R: Ông Nguyễn Quốc M, sinh năm 1990; Địa chỉ: Khóm 4, thị trấn Mỹ An, huyện Tháp Mười, tỉnh Đ – là người đại diện HOo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 11/5/2023).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1968

Địa chỉ: Tổ 1, ấp B, xã T, thành phố C, tỉnh Đ.

Người bảo vệ quyền và L ích hợp pháp của ông T: Bà Lê Hồng D, Trợ giúp viên pháp lý của Trung C trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Đ.

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

1. Bà Nguyễn Thị HO, sinh năm 1969
2. Ông Nguyễn Quốc L, sinh năm 1992
3. Ông Nguyễn Quốc Đ, sinh năm 1994

4. Nguyễn Thị Cẩm D, sinh năm 1991

5. Nguyễn Ngọc Bảo V, sinh 2013

Người đại diện theo pháp luật: Nguyễn Quốc L, sinh năm 1992 và Nguyễn Thị Cẩm D, sinh năm 1991 (cha mẹ ruột).

6. Nguyễn Quốc Duy, sinh năm 2020

Người đại diện theo pháp luật: Nguyễn Quốc L, sinh năm 1992 và Nguyễn Thị Cẩm D, sinh năm 1991 (cha mẹ ruột).

7. Bà Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1974

8. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1965

9. Ông Lâm R T

10. Lâm Ngọc Tuyết Ngân, sinh năm 2008

Người đại diện theo pháp luật: Nguyễn Thị M, sinh năm 1965 và ông Lâm R T (cha mẹ ruột).

11. Bà Nguyễn Thị Ch, sinh năm 1962

12. Bà Trương Thị Ai, sinh năm 1954

13. Trương Hoàng D, sinh năm 1984

14. Trương Thị Minh T, sinh năm 1989

15. Trương Thị Tuyết M, sinh năm 1982

16. Hồ Hoàng D, sinh năm 1976

17. Hồ Khương Tính, sinh năm 2005

Người đại diện theo pháp luật: Trương Thị Tuyết M, sinh năm 1982 và Hồ Hoàng D, sinh năm 1976 (cha mẹ ruột).

18. Hồ Hồng Quân, sinh năm 2009.

Người đại diện theo pháp luật: Trương Thị Tuyết M, sinh năm 1982 và Hồ Hoàng D, sinh năm 1976 (cha mẹ ruột).

Cùng địa chỉ: Tổ 1, ấp B, xã T, thành phố C, tỉnh Đ.

19. Bà Lê Thị M, sinh năm 1985

20. Ông Đào Văn L, sinh năm 1979

Địa chỉ: số 351, đường L, khóm 3, Phường 6, thành phố C, tỉnh Đ.

Ông Nguyễn Quốc M, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Quốc L và bà Lê Hồng D có mặt. Khi tuyên án vắng mặt bà Lê Hồng D.

Bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị Ch và bà Trương Thị Tuyết M có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Các đương sự khác vắng mặt không lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- HOo đơn khởi kiện của ông Võ Trọng S, bà Đặng Thị Thiên R có ông Nguyễn Quốc M đại diện trình bày:

Ngày 21/7/2022, ông S, bà R cho gia Đ ông Nguyễn Văn T *(gồm: ông T, bà HO, anh L, anh Đ)* thuê diện tích đất 105,4 m², thửa đất số 50, tờ bản đồ số 01 HOo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CU 671277, số vào sổ

cấp GCN: CS 03239, ngày 09/11/2020 do Võ Trọng S đứng tên. Trên đất có 02 căn nhà cấp 4, kết cấu : nền lát gạch bông, mái lợp tole, mục đích làm hợp đồng thuê đất là để thuê nhà. Thời hạn ba tháng (từ ngày 21/7/2022 đến ngày 21/10/2022), giá 5.000.000 đồng/tháng. Đã nhận của ông T số tiền 20.000.000 đồng. Từ ngày 21/10/2022 đến ngày 21/11/2022 hết hạn hợp đồng, ông S, bà R yêu cầu ông T ký hợp đồng mới để ở tiếp hoặc di chuyển nơi khác nhưng ông T không đồng ý. Nay yêu cầu ông Nguyễn Văn T (gồm: ông T, bà Nguyễn Thị HO, ông Nguyễn Quốc L, ông Nguyễn Quốc Đ) di chuyển tài sản của ông T đi nơi khác, trả nhà cấp 4 (hai căn liền kề) và diện tích đất 105,4 m², thửa đất số 50, tờ bản đồ số 01 HOo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CU 671277, số vào sổ cấp GCN: CS 03239, ngày 09/11/2020 do Võ Trọng S đứng tên, tại xã T, thành phố C, tỉnh Đ cho ông S, bà R.

HOo đơn khởi kiện ngày 10/5/2023 của ông Võ Trọng S, bà Đặng Thị Thiên R yêu cầu như sau:

Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn T ký ngày 21/7/2022, diện tích đất 105,4 m², thửa đất số 50, tờ bản đồ số 01 HOo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CU 671277, số vào số cấp GCN: CS 03239, ngày 09/11/2020 do Võ Trọng S đứng tên, tại xã T, thành phố C, Đ.

Buộc hộ ông Nguyễn Văn T (gồm: ông T, bà Nguyễn Thị HO, ông Nguyễn Quốc L, ông Nguyễn Quốc Đ) trả tiền thuê nhà 5.000.000 đồng/tháng (từ ngày 21/12/2022 đến ngày 10/5/2023) là 4,5 tháng = 22.500.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

Buộc hộ ông Nguyễn Văn T (gồm: ông T, bà Nguyễn Thị HO, ông Nguyễn Quốc L, ông Nguyễn Quốc Đ) trả tiền nước kỳ hợp đồng tháng 9, 10, 11/2022, số tiền 490.165 đồng; tiền điện kỳ 1/11/2022-TD số tiền 626.348 đồng, tổng cộng 1.116.513 đồng.

HOo đơn khởi kiện bổ sung ngày 09/4/2024 của nguyên đơn như sau:

Trong quá trình giải quyết vụ án khi đo đạc thực tế diện tích đất chuyển nhượng có một phần chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay, yêu cầu hộ ông Nguyễn Văn T (gồm có: Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị HO, Nguyễn Quốc L, Nguyễn Quốc Đ, Nguyễn Thị Ch, Trượng Thị Ai, Trương Hoàng D, Nguyễn Thị Minh T, Trương Thị Tuyết M, Hồ Hoàng D, Hồ Khương Tính, Hồ Hồng Quân) trả lại cho Võ Trọng S, Đặng Thị Thiên R quản lý, sử dụng diện tích 240,9 m² (*trong và ngoài thửa đất số 50, tờ bản đồ số 01 HOo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CU 671277, số vào sổ cấp GCN: CS 03239, ngày 09/11/20220 do Võ Trọng S đứng tên, tại ấp B, xã T, thành phố C, tỉnh Đ*) trong phạm vi các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, A, 8, 1 HOo sơ đồ đo đạc ngày 11/4/2023 của Chi nhAi Văn phòng Đăng ký đất đai TP. C.

Biên bản lời khai ngày 05/10/2023, ông M đại diện ông S và bà R trình bày : Tờ thỏa thuận không ghi ngày tháng năm do ông Hồ Văn Thống soạn thảo giùm cho ông S, ông Thống quên ghi ngày tháng năm, tờ thỏa thuận này có nội

dung giao hai căn nhà cấp 4 cho ông Võ Trọng S được sử dụng, tuy nhiên, bà HO và anh L không có ký tên vào tờ thỏa thuận này mà chỉ có Nguyễn Quốc Đ ký tên.

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện về trả tiền nước kỳ hợp đồng tháng 9, 10, 11/2022, số tiền 490.165 đồng và tiền điện kỳ 1/11/2022-TD số tiền 626.348 đồng, tổng cộng 1.116.513 đồng.

- HOo đơn phản tố ngày 09/8/2023 của ông Nguyễn Văn T:

Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/01/2020 giữa Nguyễn Thị HO, Nguyễn Văn T với Lê Thị M và hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/10/2020 giữa Lê Thị M, Đào Văn L với Võ Trọng S đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 01 HOo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CU 671277, số vào sổ cấp GCN: CS 03239, ngày 09/11/2020 do Võ Trọng S đứng tên, tại xã T, thành phố C, tỉnh Đ,

Biên bản lời khai ngày 19/7/2023 ông Nguyễn Văn T trình bày:

Trong hộ của ông T có Nguyễn Văn T; Nguyễn Thị HO (vợ ông T); Nguyễn Quốc L (con ông T); Nguyễn Thị Cẩm D (vợ của L); Cháu nội : Nguyễn Ngọc Bảo V và Nguyễn Quốc Duy, là con của Nguyễn Quốc L và Nguyễn Thị Cẩm D; Con: Nguyễn Quốc Đ; Em ruột: Nguyễn Ngọc L; Chị ruột: Nguyễn Thị M;

Ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị HO được cấp quyền sử dụng đất diện tích 105,4 m², thửa đất số 50, tờ bản đồ số 01 HOo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AG 088333, số vào số cấp GCN: H 02991, ngày 08/9/2006.

Việc vay tiền cụ thể : Bà Lê Thị M cho ông T vay tiền với điều kiện pG sang tên cho bà M đứng tên thửa đất số 50, tờ bản đồ số 01, tại xã T, thành phố C do ông T và bà HO đứng tên quyền sử dụng đất. Khoảng tháng 02/2020, ông T vay của M số tiền 100.000.000 đồng, đóng lãi 6.000.000 đồng/tháng/1.000.000 đồng, vay tiền và đóng lãi không có biên nhận. Hai bên làm thủ tục chuyển nhượng cho bà M đứng tên quyền sử dụng đất HOo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CU 671277, số vào số cấp GCN: CS03239, ngày 10/02/2020. Đóng lãi được 04 tháng, chưa trả vốn. Đến tháng 7/2020, vay thêm 100.000.000 đồng, lãi 6.000.000 đồng/tháng/1.000.000 đồng, vay tiền không có biên nhận. Sau đó, có đóng lãi một tháng ngưng đóng lãi (không có biên nhận) do dịch Covid-19 không có tiền, chưa trả tiền vốn. Đến tháng 11/2020, bà M cộng vốn và lãi thành số tiền 350.000.000 đồng. Tháng 11/2020, ông T vay của S số tiền 200.000.000 đồng, lãi 6.000.000 đồng/tháng/200.000.000 đồng để trả cho bà M. Lúc này thỏa thuận bà M pG làm thủ tục sang tên cho S đứng tên thửa đất nêu trên, do đó, bà M và chồng Đào Văn L thực hiện thủ tục sang tên thửa đất trên cho S, S được cấp quyền sử dụng đất thửa đất số 50, tờ bản đồ số 01 HOo Giấy chứng nhận QSDD số phát hành CU 671277, số vào sổ cấp GCN: CS03239, ngày 09/11/2020.

Ông T không có giao đất thửa đất số 50, tờ bản đồ số 01 cho bà M vì đồng ý cho bà M đứng tên quyền sử dụng đất là đảm bảo vay tiền, không pG hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đến thời điểm này ông T chưa trả tiền cho ông S, có đóng lãi từ khi vay cho đến tháng 01/2023, từ tháng 02/2023 đến nay không đóng vì ông S tự làm đơn yêu cầu cắt điện sinh hoạt và nước sinh hoạt nhà ông T.

Ông T không có bán nhà, chuyển nhượng đất cho bà M và không có bán nhà, chuyển nhượng đất cho ông S, vì nhà có nhiều thành viên trong đó có nhà của bà M.

Ông T có ký tên hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông S, bà R ngày 21/7/2022, diện tích đất 105,4 m², thửa đất số 50, tờ bản đồ số 01 HOo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CU 671277, số vào sổ cấp GCN: CS 03239, ngày 09/11/2020 do Võ Trọng S đứng tên, tại xã T, thành phố C, tỉnh Đ do S nói ký tên sau này sẽ cho vay tiền bao nhiêu cũng được.

Đóng tiền cho ông S cụ thể: Tiền lãi mỗi tháng đóng 6.000.000 đồng/200.000.000 đồng, đóng từ khi vay đến tháng 6/2022. Tháng 7/2022, ký hợp đồng thuê đất, mỗi tháng đóng tiền thuê số tiền 5.000.000 đồng. Từ khi ký hợp đồng thuê thì S giảm tiền lãi từ 6.000.000 đồng/tháng còn 5.000.000 đồng/tháng, ông T đóng đến 02/2023. Từ tháng 3/2023 đến nay không đóng tiền.

Tại phiên tòa, ông T không đồng ý yêu cầu của ông Võ Trọng S, chỉ đồng ý trả cho S số tiền 660.000.000 đồng.

- Ông T, bà Nguyễn Thị HO, Nguyễn Quốc L, ông Nguyễn Quốc Đ ý kiến:

Diện tích đất thửa số 50, tờ bản đồ số 01 tại xã T, thành phố C do Võ Trọng S đứng tên có nguồn gốc của ông T, bà HO, trên đất có hai căn nhà, nhiều nhân khẩu. Tháng 02/2020, ông T cần tiền nên làm giấy chuyển nhượng cho bà Lê Thị M để vay số tiền 200.000.000 đồng, thỏa thuận bằng lời nói khi nào có tiền sẽ chuộc lại nên bà M đứng tên quyền sử dụng đất, gia Đ ông T, bà HO vẫn sử dụng đất. Tháng 10/2020, chuộc lại đất của bà M. Thời điểm này ông T vay của ông S số tiền 200.000.000 đồng để kinh doanh đất nên gia Đ ông T đồng ý bà M chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông S đứng tên vào ngày 09/11/2020. Ông T và ông S thỏa thuận kinh doanh đất có lãi sẽ cho chuộc lại, vì vậy thủ tục chuyển nhượng từ bà M sang cho ông S không đề cập đến hai căn nhà trên đất.

Sau hai năm kinh doanh đất bị lỗ, không có tiền chuộc. Ngày 21/7/2022, ông S và bà R buộc ông T làm hợp đồng thuê quyền sử dụng đất diện tích đất thửa số 50, tờ bản đồ số 1, thời hạn ba tháng, trong hợp đồng không đề cập đến hai căn nhà trên đất vì hai căn nhà là tài sản của gia Đ ông T. Nay không đồng ý di dời nhà trả đất, đồng ý chuộc lại diện tích đất trên với ông S, bà R với giá 200.000.000 đồng.

- Bà Nguyễn Thị M trình bày :

Bà Nguyễn Thị M là chị ruột ông Nguyễn Văn T. Bà Nguyễn Thị M không biết ông Võ Trọng S và bà Đặng Thị Thiên R.

Bà Nguyễn Thị M đăng ký hộ khẩu tại số nhà số 38, tổ 1, ấp B, xã Tịnh Thời, thành phố C, tỉnh Đ do bà Nguyễn Thị HO đứng tên, trong hộ gồm có bà M; ông Nguyễn Văn T; Nguyễn Thị HO; Nguyễn Quốc Lĩnh; Nguyễn Thị Cẩm D; Cháu nội ông T: Nguyễn Ngọc Bảo V và Nguyễn Quốc Duy, là con của Nguyễn Quốc L và Nguyễn Thị Cẩm D; Nguyễn Quốc Đ; bà Nguyễn Ngọc L; Lâm Ngọc Tuyết Ngân (con bà M). Ông Lâm R T (chồng bà M), ông T đăng ký hộ khẩu ở tại tỉnh An D. Nay gia Đ bà M ở trọ tại số 1600/38, đường Võ Văn Kiệt, phường 7, Quận 6, thành phố Hồ Chí Minh. Bà M có Tòng về nhà vào Tết âm lịch, đám giỗ cha mùng 9-10/3 (al) nếu năm nào về đám cha thì đám giỗ mẹ 19-20/3 (am lịch) không về và ngược lại, ngày lễ khi về khi không về.

Bà M không biết việc ông Nguyễn Văn T vay tiền của bà Lê Thị M, không biết việc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị HO ký tên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 50, tờ bản đồ số 01, tại xã T, thành phố C, tỉnh Đ cho bà Lê Thị M, không biết việc ông Võ Trọng S đứng tên quyền sử dụng đất thửa đất số 50, tờ bản đồ số 01, tại xã T, TP. C, Đ HOo Giấy chứng nhận QSDD số phát hành CU 671277, số vào số cấp GCN: CS03239, 09/11/2020.

Nguồn gốc thửa đất số 50, tờ bản đồ số 01, tại số nhà 38, tổ 1, ấp B, xã T, TP. C, Đ do vợ chồng T và bà HO mua của ông Phan Văn Đáo, tiền mua đất do vợ chồng ông T, bà HO xuất tiền mua.

Năm 2020, ông T, bà HO cho bà M diện tích đất chiều dài từ đường lột đến bờ sông, chiều ngang 4,5 mét là một phần trong thửa số 50, tờ bản đồ số 01, tại xã T, thành phố C, tỉnh Đ, vị trí đất một cạnh giáp đất bà Nguyễn Thị Xuyến và một cạnh giáp nhà nhà ông T, bà HO, cho đất không có giấy tờ. Năm 2020, bà M cất nhà có kết cấu nhà: Nhà cấp 4, nền gạch men, vách xây gạch, mái lợp tole, cột bê tông cố thép *(cất hết đất).* Hai bên chưa thực hiện thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho bà M đứng tên. Trên thửa đất có hai căn nhà, nhà số 38 của ông T và nhà bà M (không có số nhà). Bà M đang ở tạm trú Phường 7, Quận 6, TP. Hồ Chí Minh đi làm thuê. Căn nhà của bà M thì giao cho ông T trông coi. Nay không đồng ý HOo yêu cầu của ông Võ Trọng S, bà Đặng Thị Thiên R.

- Bà Nguyễn Thị Ch trình bày:

Bà Ch là chị ruột ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị M.

Trên thửa đất số 50, tờ bản đồ số 01 HOo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CU 671277, số vào sổ cấp GCN: CS 03239, ngày 09/11/2020 do Võ Trọng S đứng tên, tại xã T, thành phố C, tỉnh Đ có hai căn nhà, nhà ông T và nhà bà Nguyễn Thị M. Gia Đ bà Ch đang ở nhờ nhà bà Nguyễn Thị M, không pG trả tiền từ đầu năm 2023 đến nay. Gia Đ bà Ch đang ở nhà bà M gồm :

1. Bà Nguyễn Thị Ch, sinh năm 1962
2. Bà Trương Thị Ai, sinh năm 1954 (chị chồng của bà Ch)
3. Trương Hoàng D, sinh năm 1984 (con ruột của bà Ch)
4. Trương Thị Minh Như, sinh năm 1989 (con ruột của bà Ch)

5. Trương Thị Tuyết M, sinh năm 1982 (con ruột của bà Ch)

6. Hồ Hoàng D, sinh năm 1976 (chồng Tuyết M)

7. Hồ Khương Tính, sinh năm 2005 (con của Tuyết M và D)

8. Hồ Hồng Quân, sinh năm 2009.

Nay có tranh chấp xảy ra do bà M quyết định, bà Ch không ý kiến.

- *Chị Trương Thị Tuyết M trình bày:* Chị M là con bà Nguyễn Thị Ch (chị ruột ông T và bà M). Chị M đang ở nhờ nhà bà Nguyễn Thị M, không pG trả tiền từ đầu năm 2023 đến nay. Nay có tranh chấp xảy ra do bà Nguyễn Thị M quyết định, chị M không ý kiến.

- *Các người có quyền L, nghĩa vụ liên quan*: Không có văn bản ý kiến nộp cho tòa án.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và L ích hợp pháp của bị đơn: Đề nghị bác yêu cầu của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

- *Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:*

Việc tuân HOo pháp luật tố tụng:

. Việc tuân HOo pháp luật tố tụng của Thẩm phán

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã chấp hành đúng quy định tại Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự về thẩm quyền giải quyết vụ án, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp HOo quy định tại Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự, đảm bảo thời hạn chuẩn bị đưa vụ án ra xét xử quy định tại Điều 203 của Bộ luật tố tụng dân sự .

. Việc tuân HOo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, T ký phiên tòa

Hội đồng xét xử và T ký đã tuân HOo đúng các quy định của của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng

Quá trình tham gia tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Về quan điểm giải quyết vụ án:

- Đ chỉ xét xử đối với yêu cầu trả tiền điện, nước.

- Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Trọng S và bà Đặng Thị Thiên R yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký ngày 21/7/2022, giữa ông Nguyễn Văn T với ông S, bà R đối với diện tích đất 105,4 m^2, thửa đất số 50, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại xã T, thành phố C, tỉnh Đ.

. Không chấp nhận yêu cầu của ông Võ Trọng S và bà Đặng Thị Thiên R yêu cầu ông Nguyễn Văn T và các thành viên trong gia Đ di chuyển tài sản đi nơi khác, trả lại nhà cấp 4 (hai căn liền kề) và toàn bộ diện tích đất đo đạc thực tế 240,9 m^2, HOo các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, A, 8 về mốc 1, tọa lạc tại ấp B, xã T, thành phố C, tỉnh Đ.

. Không chấp nhận yêu cầu của ông Võ Trọng S và bà Đặng Thị Thiên R yêu cầu ông T và các thành viên gia Đ trả tiền thuê nhà.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T yêu cầu hủy hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/01/2020 giữa bà Nguyễn Thị HO, ông Nguyễn Văn T với bà Lê Thị M và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2020 giữa bà Lê Thị M, ông Đào Văn L với ông Võ Trọng S đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại xã T, thành phố C, tỉnh Đ và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CU 671277, số vào sổ cấp GCN: CS 03239, ngày 09/11/2020 do Võ Trọng S đứng tên.

Đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Võ Trọng S đứng tên để cấp lại cho bà Nguyễn Thị HO, ông Nguyễn Văn T HOo quy định.

- Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị HO có trách nhiệm trả lại cho ông Võ Trọng S và bà Đặng Thị Thiên R số tiền nhận chuyển nhượng đất thực tế HOo biên nhận là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

- Án phí và chi phí tố tụng: Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết HOo quy định của pháp luật.

Tại phiên toà, các đương sự không xuất trình tài liệu, chứng cứ mới cho Hội đồng xét xử xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Nguyễn Thị HO, Nguyễn Quốc Đ, Nguyễn Thị Cẩm D, Nguyễn Ngọc Bảo V, sinh 2013 (Người đại diện HOo pháp luật: Nguyễn Quốc L và Nguyễn Thị Cẩm D), Nguyễn Quốc Duy, sinh năm 2020 (Người đại diện HOo pháp luật: Nguyễn Quốc L và Nguyễn Thị Cẩm D), Nguyễn Ngọc L, Lâm R T, Lâm Ngọc Tuyết Ngân, sinh năm 2008 (Người đại diện HOo pháp luật: Nguyễn Thị M và ông Lâm R T), Trương Thị Ai, Trương Hoàng D, Trương Thị Minh T, Hồ Hoàng D, Hồ Khương Tính, sinh năm 2005 (Người đại diện HOo pháp luật: Trương Thị Tuyết M và Hồ Hoàng D), Hồ Hồng Quân, sinh năm 2009 (Người đại diện HOo pháp luật: Trương Thị Tuyết M, và Hồ Hoàng D), bà Lê Thị M và Đào Văn L vắng mặt không lý do; Bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị Ch và Trương Thị Tuyết M có đơn đề nghị vắng mặt. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt HOo quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về thẩm quyền: HOo đơn khởi kiện của nguyên đơn tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản. Căn cứ khoản 3 khoản 14 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 36; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Đ.

[3] Về nội dung:

Xét yêu cầu của ông Võ Trọng S và bà Đặng Thị Thiên R:

Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn T ký ngày 21/7/2022, diện tích đất 105,4 m², thửa đất số 50, tờ bản đồ số 01 HOo Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CU 671277, số vào sổ cấp GCN: CS 03239, ngày 09/11/2020 do Võ Trọng S đứng tên, tại xã T, thành phố C, tỉnh Đ.

Yêu cầu hộ ông Nguyễn Văn T gồm có: Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị HO, Nguyễn Quốc L, Nguyễn Quốc Đ, Nguyễn Thị Ch, Trương Thị Ai, Trương Hoàng D, Nguyễn Thị Minh T, Trương Thị Tuyết M, Hồ Hoàng D, Hồ Khương Tính, Hồ Hồng Quân trả lại cho Võ Trọng S, Đặng Thị Thiên R quản lý, sử dụng hai căn và diện tích 240,9 m² (*trong và ngoài thửa đất số 50, tờ bản đồ số 01 HOo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CU 671277, số vào sổ cấp GCN: CS 03239, ngày 09/11/20220 do Võ Trọng S đứng tên, tại ấp B, xã T, thành phố C, tỉnh Đ*) trong phạm vi các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, A, 8, 1 HOo sơ đồ đo đạc ngày 11/4/2023 của Chi nhAi Văn phòng Đăng ký đất đai TP. C và hai căn nhà trên diện tích đất.

Buộc hộ ông Nguyễn Văn T (gồm: ông T, bà Nguyễn Thị HO, ông Nguyễn Quốc L, ông Nguyễn Quốc Đ) trả tiền thuê nhà 5.000.000 đồng/tháng (từ ngày 21/12/2022 đến ngày 10/5/2023) là 4,5 tháng = 22.500.000 đồng.

Xét, ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị HO được cấp quyền sử dụng đất diện tích 105,4 m², thửa đất số 50, tờ bản đồ số 01 HOo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AG 088333, số vào số cấp GCN: H 02991, ngày 08/9/2006, tọa lạc tại xã T, thành phố C, tỉnh Đ. Ngày 07/01/2020, ông T, bà HO ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị M. Bà M được đứng tên quyền sử dụng đất HOo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CU 671277, số vào số cấp GCN: CS03239, ngày 10/02/2020. Ngày 22/10/2020, bà Lê Thị M, ông Đào Văn L ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Võ Trọng S thửa đất số 50, tờ bản đồ số 01, diện tích 105,4 m^2 (đo đạc thực tế 106,3 m^2, loại đất CLN), mặc dù về thủ tục cơ bản đảm bảo đúng HOo quy định, cụ thể : Bên chuyển nhượng đã nhận toàn bộ số tiền chuyển nhượng và đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã R toán đủ tiền, không ai có ý kiến hay tranh chấp gì và ngay sau khi ký hợp đồng công chứng thì bên nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất HOo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CU 671277, số vào sổ cấp GCN: CS 03239, ngày 09/11/2020 do Võ Trọng S đứng tên HOo quy định. Đồng thời, tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên giao kết trên tinh thần tự nguyện, không ai bị ép buộc, lừa dối và tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 50, tờ bản đồ số 01 do vợ chồng ông T, bà HO đứng tên, thời điểm giao kết hợp đồng cũng không bị ai tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Tuy nhiên, kể từ khi giao kết hợp đồng đến nay, thửa đất số 50, tờ bản đồ số 01 chưa được chuyển giao cho bên nhận chuyển nhượng quản lý, sử dụng HOo quy định do trên đất chuyển nhượng có 02 căn nhà cấp 4 (căn nhà của hộ gia Đ ông T, căn nhà của hộ gia Đ bà M đang quản lý, sử dụng) nhưng các bên không có đề cập trong hợp đồng chuyển nhượng hoặc có văn bản thỏa thuận riêng về giải quyết các căn nhà trên đất với

những người đang quản lý, sử dụng tài sản này dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng chưa thực hiện được, tài sản không chuyển giao được, đối tượng của hợp đồng không thực hiện được. Thực tế là từ thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T, bà HO với bà M và từ bà M, ông L với ông S đến nay thì bà M, ông L cũng như ông S chưa được giao tài sản quản lý, sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà do hộ gia Đ ông T, hộ gia Đ và bà M quản lý, sử dụng. Hơn nữa, đây là nơi ở duy nhất của hộ gia Đ ông T và hộ gia Đ bà M.

HOo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/04/2023 thể hiện: Trên thửa đất số 50, tờ bản đồ số 01, có 02 căn nhà cấp 4 (nhà ông T và nhà bà M), kết cấu : vách xây gạch, nền lát gạch bông, mái lợp tole sóng vuông có la phông, xây dựng năm 2020; Nhà phụ (của ông T): vách xây gạch, nền lát gạch bông, mái lợp tole sóng vuông có la phông. HOo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/3/2024 thể hiện ông T xây thêm nhà phụ vào tháng 11/2023 (phía sau liền kề nhà chính của ông T), kết cấu : Khung gỗ bạch đàn, mái lợp tole sóng vuông (một mái), sàn gỗ, không vách. Nhà ông T nay có số 145, nhà bà M nay có số 143). Hai căn nhà chưa được cấp quyền sở hữu nhà. HOo công văn số 857/UBND-HC, ngày 09/8/2023 của Ủy ban nhân dân xã T, thành phố C, tỉnh Đ như sau : "*Trên thửa đất số 50, tờ bản đồ số 1, tại ấp B, xã T, thành phố C, tỉnh Đ có hai căn nhà; Căn nhà tiếp giáp với đất bà Nguyễn Thị Xuyến là nhà của bà Nguyễn Thị M, nhà tiếp giáp với nhà bà Nguyễn Thị Việt là nhà của ông Nguyễn Văn T".* Xét thấy 02 căn nhà được xây dựng kiên cố là nơi cư trú của nhiều nhân khẩu đang sinh sống nên việc di dời tài sản, di chuyển tất cả nhân khẩu trên đất đi nơi khác để giao lại đất và nhà cho ông S, bà R sử dụng là rất khó thực hiện, ảnh hưởng đến điều kiện sinh hoạt của các thành viên đang sinh sống trên đất, bởi việc chuyển nhượng này không liên quan đến họ và họ cũng không thống nhất việc chuyển nhượng hoặc thống nhất di dời tài sản. Mặc dù, ngày 21/07/2022, ông T có ký hợp đồng thuê đất với ông S, thời gian thuê là 03 tháng nhưng hợp đồng thuê chỉ có 01 mình ông T ký tên, không có ý kiến thống nhất của các thành viên khác trong hộ ông T và hộ gia Đ bà M.

Mặt khác, HOo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2020, giữa bà Lê Thị M, ông Đào Văn L với ông Võ Trọng S đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 01, thì diện tích đất chuyển nhượng là 105,4 m^2 (đo đạc thực tế 106,3 m^2, đất CLN), nhưng nay ông S, bà R yêu cầu hộ gia Đ ông Nguyễn Văn T pG di chuyển tài sản đi nơi khác, trả lại hai căn nhà cấp 4 và toàn bộ diện tích đất đo đạc thực tế 240,9 m^2, HOo các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, A, 8 về mốc 1, tọa lạc tại xã T là chưa phù hợp, vì phần diện tích đất nằm ngoài thửa đất số 50, tờ bản đồ số 01 (phần diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có một phần căn nhà của hộ gia Đ bà M, một phần nhà của ông T và phần diện tích đất trống sau nhà ông T) không có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất này trong hợp đồng, phía gia Đ ông T cũng xác định chỉ ký hợp đồnng chuyển nhượng phần đất HOo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp, không chuyển

nhượng toàn bộ diện tích đất. Mặc dù biên bản giao nhận tiền và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhà ở ngày 21/7/2022 có thể hiện nội dung: "*Bên A (Nguyễn Văn T) có nhận của của bên B (Võ Trọng S) số tiền 1.000.000.000 đồng. Bên B nhận của bên A bản chính quyền sử dụng đất ở và quyền sử dụng nhà ở. Bên A đồng ý giao toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất gồm : Vật kiến trúc, cây ăn quả và hoa màu cho Bên B toàn bộ quyền sử dụng HOo hợp đồng công chứng, bên A cam kết không khiếu nại, tranh chấp…*" nhưng biên bản này chỉ có ông T ký tên, các thành viên khác không ký và không thống nhất nên chỉ có giá trị với ông T. Hơn nữa, trên đất có căn nhà là tài sản của bà M được xây dựng trước thời điểm ông T chuyển nhượng cho ông S nên việc ông T ký tên trong tờ biên nhận tiền và giao tài sản cho ông S là không phù hợp quy định pháp luật do chuyển nhượng tài sản của người thứ 3 trên đất. Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn có trình bày, đối với phần diện tích đất nằm ngoài giấy chứng nhận chưa được cấp cho bà HO, ông T thì các bên không có thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng, chỉ thỏa thuận bằng lời nói nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh và hộ gia Đ ông T cũng không thống nhất việc chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất.

Đối với Tờ thỏa thuận (không ghi ngày, tháng, năm cụ thể) phía nguyên đơn cung cấp có thể hiện nội dung: "*chúng tôi gồm (Nguyễn Quốc Đ, Nguyễn Quốc L, Nguyễn Thị HO) có đầy đủ năng lực hành vi để chịu trách nhiệm và không bị ai ép buộc khi lập tờ thỏa thuận này v/v có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Võ trọng S thửa đất 50, tờ tờ bản dồ số 01, diện tích đất 105,4 m^2 (CLN), trên đất có 02 căn nhà cấp 4, gia Đ thống nhất giao quyền sở hữu cho ông S được quyền sử dụng. Đồng thời, chúng tôi đồng ý chuyển nhượng luôn quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất nói trên cho ông S mà không có đòi hỏi gì thêm, ông S tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục công nhận quyền sở hữu nhà (bên chuyển nhượng: Nguyễn Quốc Đ, Nguyễn Quốc L, Nguyễn Thị HO và bên nhận chuyển nhượng: Võ Trọng S, đã thống nhất ký tên)*". Tuy nhiên, tại các phiên tòa ngày 28/9/2023, ngày 13/12/2023 và ngày 11/3/2024, ông T và anh L khẳng định là bà HO và anh L không có ký tên vào tờ thỏa thuận phù hợp với lời trình bày của người làm chứng ông Hồ Văn Thống tại biên bản lấy lời khai ngày 05/10/2023. Do đó, có cơ sở xác định bà HO và những thành viên trong hộ không thống nhất việc giao tài sản cho ông S. Nhận thấy, việc chấp nhận yêu cầu giao cho ông S và bà R phần đất có diện tích 105,4 m^2 mà ông S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất HOo hợp đồng chuyển nhượng mà các bên đã ký là không khả thi, khó thi hành được, vì diện tích đất này có 02 căn nhà kiên cố (nhà ông T và nhà bà M) nằm trong phạm vi các mốc 2, 3, 6, 7, về mốc 2 HOo sơ đồ đo đạc hiện trạng ngày 11/04/2023. Do đối tượng của hợp đồng không thực hiện được, tài sản chuyển nhượng không chuyển giao được và việc di dời tài sản trên đất HOo yêu cầu của ông S, bà R không khả thi, ảnh hưởng đến điều kiện sinh hoạt của các thành viên đang sinh sống trên đất, bởi đây là nơi ở duy nhất của gia Đ ông T, cũng như gia Đ bà M, việc chuyển nhượng này không liên quan đến họ và họ

cũng không có ý kiến thống nhất việc chuyển nhượng hoặc thống nhất di dời tài sản, việc chuyển nhượng tài sản chỉ có giá trị với ông T và bà HO, căn cứ Điều 425 của Bộ luật dân sự thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/01/2020 giữa bà Nguyễn Thị HO, ông Nguyễn Văn T với bà Lê Thị M và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2020, giữa bà Lê Thị M, ông Đào Văn L với ông Võ Trọng S đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 01, diện tích 105,4 m^2, tọa lạc tại xã T, thành phố C, tỉnh Đ là giao dịch dân sự vô hiệu.

Giao kết hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên HOo hợp đồng nên quyền và nghĩa vụ của các bên được điều chỉnh HOo quy định của pháp luật. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng bị hủy được quy định tại Điều 427 của Bộ luật dân sự, các bên pG hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Về yếu tố lỗi dẫn đến giao kết hợp đồng bị hủy là lỗi của các bên, cụ thể: Bên phía nguyên đơn khi nhận chuyển nhượng đất không xác minh hiện trạng đất, không thỏa thuận giải quyết tài sản trên đất, giao kết chuyển nhượng cả phần tài sản của người thứ 3 trên đất; Bên phía bị đơn khi chuyển nhượng thì chuyển nhượng cả phần tài sản của người thứ 3 trên đất, dẫn đến đối tượng của hợp đồng không thực hiện được, bản án không thi hành được.

Đối với số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất :

HOo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/01/2020, giữa ông T, bà HO với bà M. Do hợp đồng chuyển nhượng là giao dịch dân sự vô hiệu nên ông T, bà HO có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà M số tiền chuyển nhượng đất HOo hợp đồng đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 01, diện tích 105,4 m^2 là 30.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà M, ông L không ý kiến, không tranh chấp nên không xem xét. Trường hợp có xảy ra tranh chấp sẽ giải quyết thành vụ án khác.

HOo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2020, giữa bà M, ông L với ông S. Do hợp đồng chuyển nhượng là giao dịch dân sự vô hiệu nên bà M, ông L có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông S số tiền chuyển nhượng đất HOo hợp đồng đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 01 là 30.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông S xác định, ngày 22/10/2020, tại Phòng Công chứng số 1, thì ông S trực tiếp giao kết hợp đồng với ông T, sau khi ký hợp đồng xong thì ông S đã giao tiền chuyển nhượng đất cho ông T số tiền 800.000.000 đồng, số tiền 200.000.000 đồng còn lại thỏa thuận khi nào ông T giao tài sản thì ông S giao tiền, ngày 21/7/2022 ông S đã giao đủ số tiền cho ông T, ông T thừa nhận chữ ký trong tờ biên nhận số tiền 1.000.000.000 đồng nên ông T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông S số tiền 1.000.000.000 đồng. Ông S không có tranh chấp gì với bà M và ông L, trường hợp có ảnh hưởng thì nguyên đơn sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

Đối với yêu cầu bồi Tòng thiệt hại: Các bên không có yêu cầu nên không đặt ra xem xét, giải quyết trong vụ án này.

Xét ý kiến của ông Nguyễn Văn T cho rằng đây là hợp đồng giả cách, thực chất là hợp đồng vay có thế chấp quyền sử dụng đất, không pG hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ông T và những thành viên trong hộ gia Đ ông T không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh đây là hợp đồng giả cách vay tài sản thế chấp quyền sử dụng đất nên không có cơ sở xem xét. Đối với yêu cầu phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/01/2020 giữa Nguyễn Thị HO, Nguyễn Văn T với Lê Thị M và hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/10/2020 giữa Lê Thị M, Đào Văn L với Võ Trọng S, như phân tích trên, có căn cứ chấp nhận.

Đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 21/07/2022, giữa ông S, bà R với ông Nguyễn Văn T. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là giao dịch dân sự vô hiệu, do đối tượng hợp đồng không thực hiện được dẫn đến hợp đồng thuê đương nhiên bị chấm dứt, đối tượng của hợp đồng không còn. Do đó, ông S, bà R yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông T là có căn cứ chấp nhận.

Đối với yêu cầu hộ ông Nguyễn Văn T trả tiền thuê nhà 22.500.000 đồng. Xét thấy, ông S chỉ mới đứng tên quyền sử dụng đất, không đứng tên quyền sở hữu nhà, hai căn nhà trên đất chưa được cấp quyền sở hữu nhà ở cho ai, hai căn nhà do hộ gia Đ ông T và hộ gia Đ bà M quản lý, sử dụng. Do đó, ông S không có quyền gì đối với các căn nhà này và những thành viên đang sinh sống trên đất cũng không thừa nhận nên hợp đồng thuê nhà giữa ông S và ông T không có giá trị nên việc yêu cầu hộ ông Nguyễn Văn T trả tiền thuê nhà là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với yêu cầu trả tiền, tiền nước sinh hoạt. Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu này nên Đ chỉ xét xử.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn yêu cầu đề nghị xem xét xử lý hành vi lừa đảo trong việc ký vào tờ thỏa thuận đối với vợ con ông T. Tuy nhiên, đại diện nguyên đơn cho rằng chỉ suy luận quan điểm cá nhân, không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh, do đó không có căn cứ chấp nhận.

Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và L ích hợp pháp của bị đơn:

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố C là có căn cứ chấp nhận.

Từ phân tích trên,

Chấp nhận 01 phần yêu cầu của ông Võ Trọng S và bà Đặng Thị Thiên R yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký ngày 21/7/2022, giữa ông Võ Trọng S, bà Đặng Thị Thiên R.

Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký ngày 21/7/2022 giữa ông Nguyễn Văn T với giữa ông Võ Trọng S, bà Đặng Thị Thiên R *(đối với diện tích đất 105,4 m^2, thửa đất số 50, tờ bản đồ số 01 HOo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CU 671277, số vào sổ cấp GCN: CS 03239, ngày 09/11/2020 do Võ Trọng S đứng tên, tại xã T, thành phố C, tỉnh Đ).*

Không chấp nhận yêu cầu của ông Võ Trọng S và bà Đặng Thị Thiên R

yêu cầu ông Nguyễn Văn T và các thành viên trong gia Đ di chuyển tài sản đi nơi khác, trả lại hai căn nhà cấp 4 (hai căn liền kề) và toàn bộ diện tích đất đo đạc thực tế 240,9 m^2, HOo các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, A, 8 về mốc 1, tọa lạc tại xã T, thành phố C, tỉnh Đ *(HOo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/4/2023, ngày 15/3/2024 và sơ đồ đo đạc ngày 11/4/2023).*

Không chấp nhận yêu cầu của ông Võ Trọng S và bà Đặng Thị Thiên R yêu cầu ông Nguyễn Văn T và bà HO, ông L, ông Đ trả thuê nhà số tiền 22.500.000 đồng.

Đ chỉ xét xử đối với yêu cầu trả tiền điện, nước.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/01/2020, giữa bà Nguyễn Thị HO, ông Nguyễn Văn T với bà Lê Thị M và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2020, giữa bà Lê Thị M, ông Đào Văn L với ông Võ Trọng S *(đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại xã T, thành phố C, tỉnh Đ)* là giao dịch dân sự vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị HO có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Võ Trọng S và bà Đặng Thị Thiên R số tiền nhận chuyển nhượng đất thực tế HOo biên nhận là 1.000.000.000 đồng.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông T và bà HO có trách nhiệm liên đới trả cho ông S, bà R số tiền 1.000.000.000 đồng nên ông T và bà HO pG chịu án phí số tiền 42.000.000 đồng. Ông Nguyễn Văn T là người khuyết tật có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí cho ông T, bà HO pG chịu án phí số tiền 21.000.000 đồng.

Ông S, bà R yêu cầu trả tiền thuê đất số triền 22.500.000 đồng không được chấp nhận nên pG chịu án phí số tiền 1.125.000 đồng và yêu cầu giao tài sản (nhà, đất) không được chấp nhận nên pG chịu án phí số tiền 300.000 đồng, tổng cộng án phí số tiền 1.425.000 đồng.

Về chi phí tố tụng (xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá): số tiền 5.571.000 đồng ông S và bà R chịu (đã nộp và chi xong).

Vì các lẻ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, khoản 1, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 166, Điều 167, Điều 188 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ các Điều 166, Điều 407, Điều 408, Điều 422, Điều 425, Điều 427, Điều 472, Điều 473, Điều 474, Điều 481, Điều 482, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 dân Ủy ban Tòng vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, Quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Võ Trọng S và bà Đặng Thị Thiên R về yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký ngày 21/7/2022.

Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký ngày 21/7/2022 giữa ông Nguyễn Văn T với giữa ông Võ Trọng S, bà Đặng Thị Thiên R *(đối với diện tích đất 105,4 m^2, thửa đất số 50, tờ bản đồ số 01 HOo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CU 671277, số vào sổ cấp GCN: CS 03239, ngày 09/11/2020 do Võ Trọng S đứng tên, tại xã T, thành phố C, tỉnh Đ).*

Không chấp nhận yêu cầu của ông Võ Trọng S và bà Đặng Thị Thiên R yêu cầu ông Nguyễn Văn T *(gồm : Ông Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị HO, Nguyễn Quốc Đ, Nguyễn Quốc L, Nguyễn Thị Cẩm D, Nguyễn Ngọc Bảo V, Nguyễn Quốc Duy, Nguyễn Ngọc L, Lâm R T, Lâm Ngọc Tuyết Ngân, Trương Thị Ai, Trương Hoàng D, Trương Thị Minh T, Hồ Hoàng D, Hồ Khương Tính, Hồ Hồng Quân, bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị Ch và Trương Thị Tuyết M)* di chuyển tài sản đi nơi khác, trả lại hai căn liền kề *(kết cấu : vách xây gạch, nền lát gạch bông, mái lợp tole sóng vuông có la phông)* và toàn bộ diện tích đất đo đạc thực tế 240,9 m^2, HOo các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, A, 8 về mốc 1, tọa lạc tại xã T, thành phố C, tỉnh Đ *(HOo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/4/2023, ngày 15/3/2024 và sơ đồ đo đạc ngày 11/4/2023).*

Không chấp nhận yêu cầu của ông Võ Trọng S và bà Đặng Thị Thiên R yêu cầu ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị HO, Nguyễn Quốc L và Nguyễn Quốc Đ trả tiền thuê nhà số tiền 22.500.000 đồng.

Đ chỉ xét xử đối với yêu cầu trả tiền điện, nước sinh hoạt.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/01/2020 giữa bà Nguyễn Thị HO, ông Nguyễn Văn T với bà Lê Thị M và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2020 giữa bà Lê Thị M, ông Đào Văn L với ông Võ Trọng S *(đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 01, diện tích đất 105,4 m^2 (đo đạc thực tế 106,3 m^2)*, tọa lạc tại xã T, thành phố C, tỉnh Đ là giao dịch dân sự vô hiệu.

Đề nghị Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CU 671277, số vào sổ cấp GCN : CS 03239, cấp ngày 09/11/2020 do Võ Trọng S đứng tên.

Khôi phục lại tình trạng ban đầu diện tích 105,4 m² *(đo đạc thực tế 106,3 m^2)*, thửa đất số 50, tờ bản đồ số 01 HOo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AG 088333, số vào số cấp GCN: H02991, ngày 08/9/2006 do ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị HO đứng tên, đất tại xã T, thành phố C, tỉnh Đ. Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị HO có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất HOo quy định của pháp luật diện tích đất 105,4 *m^2 (đo đạc thực tế 106,3 m^2)*, thửa số 50, tờ bản đồ đồ 1, đất tọa lạc tại xã T, thành phố C, tỉnh Đ *(kèm HOo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/4/2023, ngày 15/3/2024 và sơ đồ đo đạc ngày*

11/4/2023).

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị HO có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Võ Trọng S và bà Đặng Thị Thiên R số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật *(đối với các trường Tợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án)* hoặc kể và ngày có đơn yêu cầu thì hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hình án xong, tất và các khoản tiền, hàng tháng bên pG thi hành án còn pG chịu khoản tiền lãi của số tiền còn pG thi hành án HOo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về án phí sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị HO pG chịu án phí số tiền 21.000.000 đồng (hai mươi mốt triệu đồng).

Ông Võ Trọng S và bà Đặng Thị Thiên R phải chịu án phí số tiền 1.425.000 đồng. Tiền án phí trừ vào tiền tạm ứng án phí do ông S, bà R đã nộp 890.000 đồng HOo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0012315, ngày 17/5/2023, số tiền 300.000 đồng theo biên lai số 0011976, ngày 21/02/2023 và số tiền 300.000 đồng HOo biên lai số 0009633, ngày 11/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố C, tỉnh Đ. Ông S, bà R được nhận lại số tiền chênh lệch 65.000 đồng (Ch mươi lăm nghìn đồng).

Về chi phí tố tụng (xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá): số tiền 5.571.000 đồng ông S và bà R chịu (đã nộp và chi xong).

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết bản án HOo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành HOo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người pG 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 HOo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện HOo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.