

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHỢ MỚI
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 171/2023/DS-ST
Ngày: 07 - 9 - 2023
V/v tranh chấp “Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất – Hợp đồng mua bán nhà”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHỢ MỚI, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Phước Sang

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Lê Đức Thụy
- Bà Phan Thị Nga

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Cẩm Tiên - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Phước Lợi – Kiểm sát viên

Ngày 07 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 90/2022/TLST-DS ngày 10 tháng 3 năm 2022 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất - Hợp đồng mua bán nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 407/2023/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 7 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 523/2023/QĐST-DS ngày 16 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Lê Danh T, sinh năm 1968

Địa chỉ: Số A, khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (vắng mặt);

1.2. Bà Lâm Thị T1, sinh năm 1969

Địa chỉ: Số A, khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1983; địa chỉ: Số A, khóm B, phường B, thành phố L,

tỉnh An Giang (Văn bản ủy quyền ngày 22/7/2023) (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Bị đơn: Ông Trần An N, sinh năm 1990

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang (có mặt).

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

3.1. Ông Trần Trọng K, sinh năm 1944

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang (có mặt);

3.2. Bà Lê Thị H, sinh năm 1948

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang (vắng mặt);

3.3. Bà Võ Thị Thu M, sinh năm 1985

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang (vắng mặt);

3.4. Cháu Trần Thị Phương T2, sinh năm 2010

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang (vắng mặt);

3.5. Cháu Trần Quang N1, sinh năm 2019

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang (vắng mặt);

Người đại diện theo pháp luật của cháu Trần Thị Phương T2 và cháu Trần Quang N1: Ông Trần An N, sinh năm 1990 và bà Võ Thị Thu M, sinh năm 1985; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang (là cha, mẹ ruột) (vắng mặt).

3.6. Bà Trần Thị Khánh V, sinh năm 1974

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang (vắng mặt);

3.7. Ông Lê Văn V1, sinh năm 1974

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang (vắng mặt);

3.8. Cháu Lê Thị Y, sinh năm 2013

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang (vắng mặt);

Người đại diện theo pháp luật của cháu Lê Thị Y: Ông Lê Văn V1, sinh năm 1974 và bà Trần Thị Khánh V, sinh năm 1974; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang (là cha, mẹ ruột) (vắng mặt).

3.9. Ông Trần Thanh T3, sinh năm 1976

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang (có mặt);

3.10. Bà Phạm Thùy D, sinh năm 1977

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang (vắng mặt);

3.11. Cháu Trần Thị Trúc P1, sinh năm 2008

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang (vắng mặt);

Người đại diện theo pháp luật của cháu Trần Thị Trúc P1: Ông Trần Thanh T3, sinh năm 1976 và bà Phạm Thùy D, sinh năm 1977; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang (là cha, mẹ ruột) (ông T3 có mặt, bà D vắng mặt).

3.12. Bà Trần Thị Tú H1, sinh năm 1997

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang (vắng mặt);

3.13. Ông Võ Đức T4, sinh năm 1993

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang (vắng mặt);

3.14. Cháu Võ Quang M1, sinh năm 2018

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang (vắng mặt);

Người đại diện theo pháp luật của cháu Võ Quang M1: Ông Võ Đức T4, sinh năm 1993 và bà Trần Thị Tú H1, sinh năm 1997; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang (là cha, mẹ ruột) (vắng mặt).

3.15. Ông Trần Thiện N2, sinh năm 1969

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang (vắng mặt);

3.16. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1966

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang (vắng mặt);

3.17. Ông Trần Văn D1, sinh năm 1991

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang (vắng mặt);

3.18. Bà Nguyễn Thị N3, sinh năm 1995

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang (vắng mặt);

3.19. Cháu Trần Quang V2, sinh năm 2019

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang (vắng mặt);

Người đại diện theo pháp luật của cháu Trần Quang V2: Ông Trần Văn D1, sinh năm 1991 và bà Nguyễn Thị N3, sinh năm 1995; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang (là cha, mẹ ruột) (vắng mặt).

3.20. Ông Trần Văn L, sinh năm 1993

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang (vắng mặt);

3.21. Bà Phạm Thị Thúy Á, sinh năm 1993

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang (vắng mặt);

3.22. Cháu Trần Minh Q, sinh năm 2018

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang (vắng mặt);

Người đại diện theo pháp luật của cháu Trần Minh Q: Ông Trần Văn L, sinh năm 1993 và bà Phạm Thị Thúy Á, sinh năm 1993; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang (là cha, mẹ ruột) (vắng mặt).

3.23. Ông Nguyễn Văn T5, sinh năm 1967

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang (vắng mặt);

3.24. Bà Trần Kim P2, sinh năm 1965

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang (vắng mặt);

3.25. Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1996

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang (vắng mặt);

3.26. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1937

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang (vắng mặt);

3.27. Ông Nguyễn Văn N4, sinh năm 1984

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang (vắng mặt);

3.28. Bà Võ Thị Kim H2, sinh năm 1978

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang (vắng mặt);

3.29. Cháu Nguyễn Trọng K1, sinh năm 2018

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang (vắng mặt);

3.30. Cháu Nguyễn Hoàng H3, sinh năm 2019

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang (vắng mặt);

Người đại diện theo pháp luật của cháu Nguyễn Trọng K1 và cháu Nguyễn Hoàng H3: Ông Nguyễn Văn N4, sinh năm 1984 và bà Võ Thị Kim H2, sinh năm 1978; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang (là cha, mẹ ruột) (vắng mặt).

3.31. Văn phòng C

Địa chỉ: Số F T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (vắng mặt).

4. *Người làm chứng:* Bà Nguyễn Thị T6, sinh năm 1978; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1 trình bày:

Vào ngày 14/6/2019, ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1 có nhận chuyển nhượng của ông Trần An N diện tích đất 589,5m², số thửa đất 15, thuộc tờ bản đồ số 68 và mua 02 căn nhà trên đất: 01 căn nhà gỗ, mái lợp ngói, chiều ngang 06m, chiều dài 15m; 01 căn nhà bê tông cốt thép, mái lợp tole có chiều rộng 03m, chiều dài 16m; 02 căn nhà và đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang. Việc thỏa thuận chuyển nhượng đất, mua bán nhà có lập văn bản và được thể hiện theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 246, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 xác lập và công chứng

ngày 14/6/2019, ông T và bà T1 đã giao số tiền 300.000.000 đồng theo hợp đồng cho ông Trần An N. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T, bà T1 đã được Sở T7, tỉnh An Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02051 ngày 21/01/2020 đối với diện tích 589,5m², số thửa đất 15, thuộc tờ bản đồ số 68 nhận chuyển nhượng của ông N. Sau khi nhận chuyển nhượng đất và mua 02 căn nhà trên đất, ông T, bà T1 nhiều lần yêu cầu ông N giao trả lại đất và nhà nhưng ông N không thực hiện.

Đối với giá trị tài sản tranh chấp thì không có ý kiến, không yêu cầu định giá lại.

Hiện trạng đất tranh chấp và công trình trên đất không thay đổi so với các Biên bản xem xét thẩm định, tại chỗ của Tòa án.

Hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02051 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T7 cấp ngày 21/01/2020 cho ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1 do ông T, bà T1 đang quản lý, không có thể chấp tại các tổ chức tín dụng.

Nay ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1 yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Trần An N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán nhà được thể hiện theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 246, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 xác lập và công chứng ngày 14/6/2019. Buộc ông Trần An N giao trả cho ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1 02 (hai) căn nhà và diện tích đất 589,5m², thửa số 15, tờ bản đồ số 68 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02051 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T7 cấp ngày 21/01/2020 cho ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1.

- Buộc ông Trần Trọng K, bà Lê Thị H, bà Võ Thị Thu M, cháu Trần Thị Phương T2, cháu Trần Quang N1, bà Trần Thị Khánh V, ông Lê Văn V1, cháu Lê Thị Y, ông Trần Thanh T3, bà Phạm Thùy D, cháu Trần Thị Trúc P1, bà Trần Thị Tú H1, ông Võ Đức T4, cháu Võ Quang M1, ông Trần Thiện N2, bà Nguyễn Thị S, ông Trần Văn D1, bà Nguyễn Thị N3, cháu Trần Quang V2, ông Trần Văn L, bà Phạm Thị Thúy Á, cháu Trần Minh Q, ông Nguyễn Văn T5, bà Trần Kim P2, ông Nguyễn Văn L1, ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Văn N4, bà Võ Thị Kim H2, cháu Nguyễn Trọng K1 và cháu Nguyễn Hoàng H3 tháo dỡ, di dời nhà, vật kiến trúc, công trình xây dựng để giao đất cho ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1 đối với phần đất ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1 nhận chuyển nhượng từ ông Trần An N theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 246, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 xác lập và công chứng ngày 14/6/2019.

Theo Tờ tự khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần An N trình bày:

Vào khoảng tháng 6/2019, ông Trần Thanh T3 (anh của ông N) có nhờ ông N đứng ra vay tiền của người khác và yêu cầu ông N đến Văn phòng C1 để làm thủ tục vay tiền. Khi đến Văn phòng C1 thì ông N chỉ ký tên vào các giấy tờ do cán bộ Văn phòng công chứng đưa mà không có đọc nội dung. Sau khi vay, ông T3 có trả lãi đối với số tiền vay cho ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1 thông qua bà T6 cho đến khi bùng phát dịch Covid-19 trên địa bàn tỉnh An Giang thì ông T3 mới không trả lãi cho ông T và bà T1. Sau khi hết dịch Covid-19, ông T3 mới đi làm và tiếp tục trả lãi cho ông T và bà T1. Tuy nhiên, do làm ăn khó khăn nên ông T3 không trả lãi đúng hạn cho ông T và bà T1 nên ông T và bà T1 có thưa ông N ra ban hòa giải của ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang. Sau đó, ban hòa giải của ấp T có mời ông N, ông Trần Trọng K (cha ông N), ông Trần Thanh T3 và ông Lê Danh T để hòa giải và có lập biên bản hòa giải vào các ngày 20/11/2020, ngày 21/11/2020. Nội dung hòa giải là tranh chấp về hợp đồng vay tài sản với số tiền 300.000.000 đồng; ông T và bà T1 yêu cầu ông N trả vốn 300.000.000 đồng, lãi 50.000.000 đồng, tổng cộng là 350.000.000 đồng. Do hoàn cảnh khó khăn nên gia đình ông N không tiếp tục đóng lãi cho ông T và bà T1 nên mới phát sinh tranh chấp. Ông N với ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1 không có phát sinh giao dịch dân sự mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 589,5m², thửa số 15, tờ bản đồ số 68. Do đó, ông N không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà T1.

Đối với giá trị tài sản tranh chấp thì không có ý kiến, không yêu cầu định giá lại.

Hiện trạng đất tranh chấp và công trình trên đất không thay đổi so với các Biên bản xem xét thẩm định, tại chỗ của Tòa án.

Theo Tờ tự khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Trọng K trình bày:

Vào khoảng tháng 6/2019, ông Trần Thanh T3 có nhờ ông Trần An N đứng ra vay tiền của người khác. Tuy nhiên, do làm ăn khó khăn nên ông T3 không trả lãi đúng hạn cho ông T và bà T1 nên ông T và bà T1 có thưa gia đình ông K ra ban hòa giải của ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang. Sau đó, ban hòa giải của ấp Tấn P3 có mời gia đình ông K và ông Lê Danh T để hòa giải và có lập biên bản hòa giải. Nội dung hòa giải là tranh chấp về hợp đồng vay tài sản với số tiền 300.000.000 đồng; ông T và bà T1 yêu cầu ông N trả vốn 300.000.000 đồng, lãi 50.000.000 đồng, tổng cộng là 350.000.000 đồng. Tuy nhiên, do hoàn cảnh khó khăn nên gia đình ông K không tiếp tục đóng lãi cho ông T và bà T1 nên mới phát sinh tranh chấp. Ông N với ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1 không có phát sinh giao dịch dân sự mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 589,5m², thửa số 15, tờ bản đồ số 68. Do đó, ông K không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà T1. Đồng thời, ông Trần Trọng K yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1 với ông Trần An N đối với diện tích đất 589,5m², số thửa đất 15, thuộc tờ bản đồ số 68, đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/2019, số công chứng 246, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C1.

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng mua bán nhà giữa ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1 với ông Trần An N đối với 02 căn nhà gắn liền với phần diện tích đất 589,5m², số thửa đất 15, thuộc tờ bản đồ số 68, đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02051 ngày 21/01/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T7 cấp cho ông Lê Danh T và bà Lâm Thị H4 đối với diện tích 589,5m², thửa số 15, tờ bản đồ số 68.

- Về xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán nhà vô hiệu: Không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với giá trị tài sản tranh chấp thì không có ý kiến, không yêu cầu định giá lại.

Hiện trạng đất tranh chấp và công trình trên đất không thay đổi so với các Biên bản xem xét thẩm định, tại chỗ của Tòa án.

Theo Tờ tự khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh T3 trình bày: Thống nhất với lời trình bày của ông Trần Trọng K và ông Trần An N.

Các đương sự khác vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn do ông Nguyễn Văn P đại diện có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án.

Bị đơn ông Trần An N trình bày: Vào khoảng tháng 6/2019, ông Trần Thanh T3 (anh ông N) có nhờ ông N đứng ra vay tiền của ông T, bà T1 và yêu cầu ông N đến Văn phòng C1 để làm thủ tục vay tiền. Khi đến Văn phòng C1 thì ông N chỉ ký tên vào các giấy tờ do cán bộ Văn phòng công chứng đưa mà không có đọc nội dung nên không biết nội dung của hợp đồng. Sau khi vay, do làm ăn khó khăn nên ông T3 không trả lãi đúng hạn cho ông T và bà T1 nên ông T và bà T1 có thưa ông N ra ban hòa giải của ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang. Sau đó, ban hòa giải của ấp T có mời ông N, ông Trần Trọng K (cha ông N), ông Trần Thanh T3 và ông Lê Danh T để hòa giải và có lập biên bản hòa giải vào các ngày 20/11/2020, ngày 21/11/2020. Nội dung hòa giải là tranh chấp về hợp đồng vay tài sản với số tiền 300.000.000 đồng; ông T và bà T1 yêu cầu ông N trả vốn 300.000.000 đồng, lãi 50.000.000 đồng, tổng cộng là 350.000.000 đồng. Do hoàn cảnh khó khăn nên gia đình ông N không tiếp tục đóng lãi cho ông T và bà T1 nên mới phát sinh tranh chấp. Ông N với ông Lê Danh T và bà

Lâm Thị T1 không có phát sinh giao dịch dân sự mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 589,5m², thửa số 15, tờ bản đồ số 68 như ông T, bà T1 trình bày. Đối với 02 căn nhà mà ông T, bà T1 đang tranh chấp là nhà của ông Trần Trọng K được thể hiện tại các điểm 22, 23, 24, 28 có diện tích 99,3m² và ông Trần Thanh T3 được thể hiện tại các điểm 24, 25, 26, 27, 28 có diện tích 52,9m² theo Sơ đồ hiện khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh C2 lập ngày 08/8/2023 nên ông N không có quyền bán 02 căn nhà này. Do đó, ông N không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Trọng K trình bày: Việc vay tiền giữa ông T, bà T1 với ông N, ông T3 (con của ông K) cụ thể như thế nào thì ông K không biết. Sau đó, ông K có nghe ông T3, ông N nói lại là vào khoảng tháng 6/2019, ông Trần Thanh T3 có nhờ ông Trần An N đứng ra vay tiền của ông T, bà T1 với số tiền là 300.000.000 đồng và có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 589,5m², thửa số 15, tờ bản đồ số 68 cho ông T, bà T1. Tuy nhiên, do làm ăn khó khăn nên ông T3 không trả lãi đúng hạn cho ông T và bà T1 nên ông T và bà T1 có thưa gia đình ông K ra ban hòa giải của ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang. Sau đó, ban hòa giải của ấp Tân P3 có mời gia đình ông K và ông Lê Danh T để hòa giải và có lập biên bản hòa giải. Nội dung hòa giải là tranh chấp về hợp đồng vay tài sản với số tiền 300.000.000 đồng; ông T và bà T1 yêu cầu ông N trả vốn 300.000.000 đồng, lãi 50.000.000 đồng, tổng cộng là 350.000.000 đồng. Tuy nhiên, do hoàn cảnh khó khăn nên gia đình ông K không tiếp tục đóng lãi cho ông T và bà T1 nên mới phát sinh tranh chấp. Ông N với ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1 không có phát sinh giao dịch dân sự mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 589,5m², thửa số 15, tờ bản đồ số 68. Đối với 02 căn nhà ông T, bà T1 cho rằng ông N bán cho ông T, bà T1 là nhà của ông K (được thể hiện tại các điểm 22, 23, 24, 28 có diện tích 99,3m² theo Sơ đồ hiện khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh C2 lập ngày 08/8/2023) và của ông Trần Thanh T3 (được thể hiện tại các điểm 24, 25, 26, 27, 28 có diện tích 52,9m² theo Sơ đồ hiện khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh C2 lập ngày 08/8/2023), không phải của ông N nên ông N không có quyền bán 02 căn nhà này. Do đó, ông K không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà T1. Đồng thời, ông K xin rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập đối với các yêu cầu:

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1 với ông Trần An N đối với diện tích đất 589,5m², số thửa đất 15, thuộc tờ bản đồ số 68, đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/2019, số công chứng 246, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C1.

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng mua bán nhà giữa ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1 với ông Trần An N đối với 02 căn nhà gắn liền với phần diện tích đất

589,5m², số thửa đất 15, thuộc tờ bản đồ số 68, đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02051 ngày 21/01/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T7 cấp cho ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1 đối với diện tích 589,5m², thửa số 15, tờ bản đồ số 68.

Căn cứ chứng minh cho lời trình bày của ông Trần Trọng K:

- Tờ tường trình về việc thu hồi nhà ngày 10/11/2020;
- Biên bản hòa giải tranh chấp đất, nhà ở ngày 20/11/2020;
- Biên bản hòa giải tranh chấp nhà ở ngày 21/11/2020;
- Biên bản hòa giải trao nhận tiền về đất nhà ở ngày 12/12/2020;
- Giấy biên nhận ngày 25/01/2021;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh T3 trình bày:
 Vào khoảng tháng 6/2019, ông Trần Thanh T3 có nhờ ông Trần An N đứng ra vay tiền của ông T, bà T1 với số tiền là 300.000.000 đồng và có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 589,5m², thửa số 15, tờ bản đồ số 68 cho ông T, bà T1. Tuy nhiên, do làm ăn khó khăn nên ông T3 không trả lãi đúng hạn cho ông T và bà T1 nên ông T và bà T1 có thưa gia đình ông K ra ban hòa giải của ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang. Sau đó, ban hòa giải của ấp Tân P3 có mời gia đình ông K và ông Lê Danh T để hòa giải và có lập biên bản hòa giải. Nội dung hòa giải là tranh chấp về hợp đồng vay tài sản với số tiền 300.000.000 đồng; ông T và bà T1 yêu cầu ông N trả vốn 300.000.000 đồng, lãi 50.000.000 đồng, tổng cộng là 350.000.000 đồng. Tuy nhiên, do hoàn cảnh khó khăn nên ông T3 không tiếp tục đóng lãi cho ông T và bà T1 nên mới phát sinh tranh chấp. Ông N với ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1 không có phát sinh giao dịch dân sự mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 589,5m², thửa số 15, tờ bản đồ số 68. Đối với 02 căn nhà ông T, bà T1 cho rằng ông N bán cho ông T, bà T1 là nhà của ông Trần Trọng K được thể hiện tại các điểm 22, 23, 24, 28 có diện tích 99,3m² và của ông Trần Thanh T3 được thể hiện tại các điểm 24, 25, 26, 27, 28 có diện tích 52,9m² theo Sơ đồ hiện khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh C2 lập ngày 08/8/2023 chứ không phải của ông N nên ông N không có quyền bán đối với 02 căn nhà này. Do đó, ông T3 không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà T1.

Các đương sự khác vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn sơ thẩm: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã làm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung vụ án:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1 với ông Trần An N đối với diện tích đất 589,5m², số thửa đất 15, thuộc tờ bản đồ số 68, đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/2019, số công chứng 246, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C1.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng mua bán nhà giữa ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1 với ông Trần An N đối với 02 căn nhà gắn liền với phần diện tích đất 589,5m², số thửa đất 15, thuộc tờ bản đồ số 68, đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02051 ngày 21/01/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T7 cấp cho ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1 đối với diện tích 589,5m², thửa số 15, tờ bản đồ số 68 không còn giá trị pháp lý.

Các đương sự có nghĩa vụ đến Cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật.

- Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của ông Trần Trọng K đối với yêu cầu khởi kiện gồm:

+ Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1 với ông Trần An N đối với diện tích đất 589,5m², số thửa đất 15, thuộc tờ bản đồ số 68, đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/2019, số công chứng 246, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C1.

+ Tuyên bố vô hiệu hợp đồng mua bán nhà giữa ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1 với ông Trần An N đối với 02 căn nhà gắn liền với phần diện tích đất 589,5m², số thửa đất 15, thuộc tờ bản đồ số 68, đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang.

+ Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02051 ngày 21/01/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T7 cấp cho ông Lê Danh T và bà Lâm Thị H4 đối với diện tích 589,5m², thửa số 15, tờ bản đồ số 68.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1 khởi kiện yêu cầu ông Trần An N có nghĩa vụ giao đất và nhà theo hợp đồng mà các bên đã ký kết là yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán nhà được xác lập giữa ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1 với ông Trần An N nên là tranh chấp về hợp đồng dân sự. Đồng thời, bị đơn có nơi cư trú tại ấp T,

xã T, huyện C, tỉnh An Giang nên Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Tại Đơn khởi kiện ngày 01/3/2022, ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1 yêu cầu ông Trần An N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán nhà nhưng Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới chỉ cho ông T, bà T1 đóng 300.000 đồng tạm ứng án phí và tại Thông báo thụ lý vụ án số 90/TB-TLVA ngày 10/3/2022, Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới chỉ thụ lý quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thiếu quan hệ pháp luật tranh chấp và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà. Tuy nhiên, đến ngày 05/5/2023, ông T, bà T1 có đơn khởi kiện bổ sung và Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới đã cho ông T, bà T1 đóng tạm ứng án phí đối với yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp “Hợp đồng mua bán nhà” và thụ lý bổ sung quan hệ pháp luật tranh chấp “Hợp đồng mua bán nhà”.

[1.3] Về thẩm quyền giải quyết vụ án và tư cách tham gia tố tụng của Cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, căn cứ Đơn khởi kiện ngày 12/5/2023 của ông Trần Trọng K, ông K yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02051 ngày 21/01/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T7 cấp cho ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1. Xét thấy, việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T7 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02051 ngày 21/01/2020 cho ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1 phát sinh từ giao dịch dân sự, căn cứ khoản 3 Điều 105, điểm d khoản 2 của Điều 106, Điều 195 của Luật Đất đai 2013 và Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02051 ngày 21/01/2020 cấp cho ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1 là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt nên không thuộc trường hợp quy định tại Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó, thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới và việc Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới không đưa Cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định của pháp luật.

[1.4] Đối với tư cách đương sự trong vụ án: Căn cứ theo Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 19/12/2022, Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 08/8/2023, Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/4/2023 và lời khai của các đương sự tại phiên tòa, phần đất tranh chấp có 05 căn nhà gồm:

1/ Căn nhà tại các điểm 22, 23, 24, 28 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 08/8/2023 là nhà của ông Trần Trọng K, trong nhà có những người sinh sống gồm: Ông Trần Trọng K, bà Lê Thị H, bà Võ Thị Thu M, cháu Trần Thị Phương T2, cháu Trần Quang N1, bà Trần Thị Khánh V, cháu Lê Thị Y, ông Lê Văn V1.

2/ Căn nhà tại các điểm 24, 25, 26, 27, 28 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất

ngày 08/8/2023 là nhà của ông Trần Thanh T3, trong nhà có những người sinh sống gồm: Ông Trần Thanh T3, bà Phạm Thùy D, bà Trần Thị Tú H1, ông Võ Đức T4, cháu Võ Quang M1, cháu Trần Thị Trúc P1.

3/ Căn nhà tại các điểm 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 08/8/2023 là nhà của ông Trần Thiện N2, trong nhà có những người sinh sống gồm: Ông Trần Thiện N2, bà Nguyễn Thị S, ông Trần Văn D1, ông Trần Văn L, cháu Trần Minh Q, cháu Trần Quang V2, bà Nguyễn Thị N3, bà Phạm Thị Thúy Á.

4/ Căn nhà tại các điểm 39, 40, 41, 42, 43, 44 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 08/8/2023 là nhà của ông Nguyễn Văn T5, trong nhà có những người sinh sống gồm: Ông Nguyễn Văn T5, bà Trần Kim P2 và ông Nguyễn Văn L1.

5/ Căn nhà tại các điểm 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 08/8/2023 là nhà kho của ông Trần Trọng K và không có người sinh sống trong nhà.

Do đó, Tòa án đưa ông Trần Trọng K, bà Lê Thị H, bà Võ Thị Thu M, cháu Trần Thị Phương T2, cháu Trần Quang N1, bà Trần Thị Khánh V, cháu Lê Thị Y, ông Lê Văn V1, ông Trần Thanh T3, bà Phạm Thùy D, bà Trần Thị Tú H1, ông Võ Đức T4, cháu Võ Quang M1, cháu Trần Thị Trúc P1, ông Trần Thiện N2, bà Nguyễn Thị S, ông Trần Văn D1, ông Trần Văn L, cháu Trần Minh Q, cháu Trần Quang V2, bà Nguyễn Thị N3, bà Phạm Thị Thúy Á, ông Nguyễn Văn T5, bà Trần Kim P2 và ông Nguyễn Văn L1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ.

Đối với căn nhà của ông Nguyễn Văn Đ, không nằm trên phần diện tích đất tranh chấp nên ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Văn N4, bà Võ Thị Kim H2, cháu Nguyễn Trọng K1 và cháu Nguyễn Hoàng H3 không có quyền lợi, nghĩa vụ trong vụ án. Do đó, việc Tòa án đưa những người đang sống trong nhà của ông Nguyễn Văn Đ vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa đúng quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.5] Bị đơn ông Trần An N không có yêu cầu phản tố và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: bà Lê Thị H, bà Võ Thị Thu M, cháu Trần Thị Phương T2, cháu Trần Quang N1, bà Trần Thị Khánh V, ông Lê Văn V1, cháu Lê Thị Y, ông Trần Thanh T3, bà Phạm Thùy D, cháu Trần Thị Trúc P1, bà Trần Thị Tú H1, ông Võ Đức T4, cháu Võ Quang M1, ông Trần Thiện N2, bà Nguyễn Thị S, ông Trần Văn D1, bà Nguyễn Thị N3, cháu Trần Quang V2, ông Trần Văn L, bà Phạm Thị Thúy Á, cháu Trần Minh Q, ông Nguyễn Văn T5, bà Trần Kim P2, ông Nguyễn Văn L1, ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Văn N4, bà Võ Thị Kim H2, cháu Nguyễn Trọng K1, cháu Nguyễn Hoàng H3 và Văn phòng công chứng Huỳnh Minh H5 không có yêu cầu độc lập nên Hội đồng xét xử không đặt ra để xem xét.

[1.6] Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Lê Thị H, bà Võ Thị Thu M, cháu Trần Thị Phương T2, cháu Trần Quang N1, bà Trần Thị Khánh V, ông Lê Văn V1, cháu Lê Thị Y, bà Phạm Thùy D, cháu Trần Thị Trúc P1, bà Trần Thị Tú H1, ông Võ Đức T4, cháu Võ Quang M1, ông Trần Thiện N2, bà Nguyễn Thị S, ông Trần Văn D1, bà Nguyễn Thị N3, cháu Trần Quang V2, ông Trần Văn L, bà Phạm Thị Thúy Á, cháu Trần Minh Q, ông Nguyễn Văn T5, bà Trần Kim P2, ông Nguyễn Văn L1, ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Văn N4, bà Võ Thị Kim H2, cháu Nguyễn Trọng K1 và cháu Nguyễn Hoàng H3 và Văn phòng công chứng Huỳnh Minh H5 cùng người làm chứng bà Nguyễn Thị T6 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 02 (hai) để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do chính đáng. Căn cứ Điều 227, Điều 228 và Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng nêu trên.

[1.7] Tại phiên tòa, ông Trần Trọng K rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập về việc yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1 với ông Trần An N đối với diện tích đất 589,5m², sổ thửa đất 15, thuộc tờ bản đồ số 68, đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/2019, số công chứng 246, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C1.

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng mua bán nhà giữa ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1 với ông Trần An N đối với 02 căn nhà gắn liền với phần diện tích đất 589,5m², sổ thửa đất 15, thuộc tờ bản đồ số 68, đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02051 ngày 21/01/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T7 cấp cho ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1 đối với diện tích 589,5m², thửa số 15, tờ bản đồ số 68.

Đây là sự tự nguyện của đương sự, phù hợp quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của ông Trần Trọng K.

[1.8] Đối với bà Nguyễn Thị T6, ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1 cho rằng bà T6 là người môi giới để ông T, bà T1 nhận chuyển nhượng đất và mua bán nhà với ông Trần An N; ông Trần An N, ông Trần Thanh T3 cho rằng bà T6 là người môi giới để ông T3 vay tiền của ông T, bà T1. Tuy nhiên, Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới đã tiến hành lấy lời khai của bà T6 tại nơi cư trú nhưng do bà T6 vắng mặt nên không lấy lời khai được, đồng thời, Tòa án đã triệu tập hợp lệ bà T6 để tham gia phiên tòa xét xử vụ án nhưng bà T6 vắng mặt không có lý do. Do đó, căn cứ Điều 6, Điều 7 và Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1 cho rằng, ông T và bà T1 với ông Trần An N có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 589,5m², số thửa đất 15, thuộc tờ bản đồ số 68 và hợp đồng mua bán nhà đối với 02 căn nhà gắn liền với đất, giá chuyển nhượng, mua bán là 300.000.000 đồng; việc thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 589,5m² và mua bán 02 căn nhà gắn liền với đất có lập văn bản là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/2019, số công chứng 246, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C); ông T và bà T1 đã giao đủ số tiền 300.000.000 đồng cho ông N nhưng chưa nhận đất và nhà. Sau đó, ông T, bà T1 đã được cấp quyền sử dụng đất đối với diện tích 589,5m², số thửa đất 15, thuộc tờ bản đồ số 68 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02051 ngày 21/01/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T7 cấp cho ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1. Do đó, ông T và bà T1 khởi kiện yêu cầu:

- Buộc ông Trần An N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán nhà được thể hiện theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 246, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 xác lập và công chứng ngày 14/6/2019.

- Buộc ông Trần An N giao trả cho ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1 02 (hai) căn nhà (được thể hiện tại điểm 22, 23, 24, 28 có diện tích 99,3m², các điểm 24, 25, 26, 27, 28 có diện tích 52,9m² theo Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 08/8/2023) và diện tích đất 589,5m², thửa số 15, tờ bản đồ số 68 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02051 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T7 cấp ngày 21/01/2020 cho ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1.

- Buộc ông Trần Trọng K, bà Lê Thị H, bà Võ Thị Thu M, cháu Trần Thị Phương T2, cháu Trần Quang N1, bà Trần Thị Khánh V, ông Lê Văn V1, cháu Lê Thị Y, ông Trần Thanh T3, bà Phạm Thùy D, cháu Trần Thị Trúc P1, bà Trần Thị Tú H1, ông Võ Đức T4, cháu Võ Quang M1, ông Trần Thiện N2, bà Nguyễn Thị S, ông Trần Văn D1, bà Nguyễn Thị N3, cháu Trần Quang V2, ông Trần Văn L, bà Phạm Thị Thúy Á, cháu Trần Minh Q, ông Nguyễn Văn T5, bà Trần Kim P2, ông Nguyễn Văn L1, ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Văn N4, bà Võ Thị Kim H2, cháu Nguyễn Trọng K1 và cháu Nguyễn Hoàng H3 tháo dỡ, di dời nhà, vật kiến trúc, công trình xây dựng để giao đất cho ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1 đối với phần đất ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1 nhận chuyển nhượng từ ông Trần An N theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 246, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 xác lập và công chứng ngày 14/6/2019.

Ông Trần An N, ông Trần Trọng K và ông Trần Thanh T3 cho rằng, do ông T3 có nhu cầu vay tiền nên ông T3 có nhờ ông N đứng ra vay tiền của ông

T, bà T1 và có thể chấp quyền sử dụng đất cho ông T, bà T1. Sau đó, ông N đến Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C) để làm thủ tục vay tiền. Khi đến Văn phòng C1 thì ông N chỉ ký tên vào các giấy tờ do cán bộ Văn phòng công chứng đưa mà không có đọc nội dung nên không biết nội dung của hợp đồng. Sau khi vay, do làm ăn khó khăn nên ông T3 không trả lãi đúng hạn cho ông T và bà T1 nên ông T và bà T1 có thưa ông N ra ban hòa giải của ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang. Sau đó, ban hòa giải của ấp T có mời ông N, ông Trần Trọng K (cha ông N), ông Trần Thanh T3 và ông Lê Danh T để hòa giải và có lập biên bản hòa giải vào các ngày 20/11/2020, ngày 21/11/2020. Nội dung hòa giải là tranh chấp về hợp đồng vay tài sản với số tiền 300.000.000 đồng và chuột lại quyền sử dụng đất đã thế chấp cho ông T, bà T1; ông T và bà T1 yêu cầu ông N trả vốn 300.000.000 đồng, lãi 50.000.000 đồng, tổng cộng là 350.000.000 đồng. Do hoàn cảnh khó khăn nên gia đình ông N không tiếp tục đóng lãi cho ông T và bà T1 nên mới phát sinh tranh chấp. Ông N với ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1 không có phát sinh giao dịch dân sự mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 589,5m², thửa số 15, tờ bản đồ số 68 như ông T, bà T1 trình bày. Do đó, ông N, ông K và ông T3 không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà T1.

Theo các tài liệu, chứng cứ do ông Trần Trọng K cung cấp đã được ông Lê Danh T xác định chữ ký trong các văn bản là chữ ký của ông Lê Danh T thể hiện:

Tại các Biên bản hòa giải ngày 20/11/2020 (BL: 133-134), Biên bản hòa giải ngày 21/11/2020 (BL: 135-136), Biên bản hòa giải ngày 12/12/2020 (BL: 137-138) của Tổ hòa giải ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang không thể hiện giữa ông Lê Danh T, bà Lâm Thị T1 với ông Trần An N có phát sinh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán nhà như ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1 trình bày; và tại Biên nhận ngày 25/11/2021 (BL: 131) thể hiện: “hôm nay ngày 25/01/2021 tôi: Lê Danh T có nhận của ông Trần Thanh T3 số tiền 130.000.000 đồng, ông T3 còn thiếu lại 220.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng và 30.000.000 đồng không lãi suất, tháng trả 5.000.000 đồng. Tổng số tiền còn thiếu lại là 250.000.000 đồng”.

Đồng thời,

Tại Biên bản xác minh ngày 21/4/2023 tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang (BL: 249) thể hiện: “Vào năm 2020, Tổ hòa giải ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang có nhận được đơn yêu cầu hòa giải tranh chấp giữa ông Lê Danh T với ông Trần An N, Trần Trọng K, Trần Thanh T3 theo yêu cầu của ông Lê Danh T, nội dung vụ việc: Ông Lê Danh T có cho ông Trần Thanh T3 vay số tiền 300.000.000 đồng, ông Trần Thanh T3 có cầm cố cho ông Lê Danh T 02 căn nhà để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ (gồm căn nhà của ông Trần Trọng K và nhà của ông Trần Thanh T3). Do ông Trần Thanh T3 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận nên ông Lê Danh T làm đơn gửi đến ban hòa giải ấp. Quá trình hòa giải tại ban ấp, ông Lê Danh T chỉ tranh chấp hợp đồng vay tài sản với

ông Trần Trọng K, Trần Thanh T3 và Trần An N. Ông Lê Danh T không có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán nhà với ông Trần An N”.

Tại Biên bản xác minh ngày 05/9/2023 tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang: Giá chuyển nhượng diện tích đất 589,5m², thửa số 15, tờ bản đồ số 68 và 02 căn nhà (của ông Trần Thanh T3 và ông Trần Trọng K) với số tiền 300.000.000 đồng là không hợp lý vào năm 2019.

Những chứng cứ này phù hợp với lời trình bày của ông Trần An N, Trần Trọng K và ông Trần Thanh T3 về việc giữa các bên chỉ phát sinh hợp đồng vay tài sản; không có phát sinh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán nhà.

Mặt khác, ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1 cho rằng các bên có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán 02 căn nhà gắn liền với đất, việc thỏa thuận được thể hiện theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 246, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C) xác lập và công chứng ngày 14/6/2019 nhưng nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 246, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C) công chứng ngày 14/6/2019 chỉ thể hiện các bên có thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích đất 589,5m², số thửa đất 15, thuộc tờ bản đồ số 68, không có việc các bên thỏa thuận mua bán nhà như lời nguyên đơn trình bày. Đồng thời, nguyên đơn cho rằng có xem xét hiện trạng diện tích đất và nhà khi thỏa thuận chuyển nhượng, tuy nhiên, tại thời điểm xác lập hợp đồng, hiện trạng diện tích đất đã thay đổi so với hiện trạng diện tích đất khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần An N (đã có nhà của ông Trần Thiện N2, ông Nguyễn Văn T5 và nhà kho của ông Trần Trọng K trên đất); đối với 02 căn nhà nguyên đơn cho rằng thỏa thuận mua bán với ông Trần An N nhưng thực tế 02 căn nhà là nhà của ông Trần Trọng K và ông Trần Thanh T3 nhưng nguyên đơn không phát hiện các vấn đề nêu trên nên lời trình bày của nguyên đơn về việc giữa nguyên đơn với bị đơn có phát sinh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán nhà là không có cơ sở chấp nhận.

Do đó, lời trình bày của ông Trần An N, ông Trần Trọng K và ông Trần Thanh T3 về việc giữa ông Trần An N có xác lập hợp đồng vay tài sản với ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1; ông Trần An N với ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1 không có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 589,5m², số thửa đất 15, thuộc tờ bản đồ số 68 và hợp đồng mua bán nhà đối với 02 căn nhà (được thể hiện tại các điểm 24, 25, 26, 27, 28 có diện tích 52,9m² và các điểm 22, 23, 24, 28 có diện tích 99,3m² theo Sơ đồ hiện khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh C2 lập ngày 08/8/2023) là có cơ sở chấp nhận.

Xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 589,5m², thửa số 15, tờ bản đồ số 68 và hợp đồng mua bán nhà đối với 02 căn nhà trên đất là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản nên bị vô hiệu theo quy định tại 124 Bộ luật Dân sự năm 2015. Đồng thời, trên phần diện tích đất đang tranh chấp (diện tích đất 589,5m², thửa số 15, tờ bản đồ số 68) có nhiều căn nhà tồn tại trên đất trước thời điểm các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 246, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C) công chứng ngày 14/6/2019 và 02 căn nhà tranh chấp là của ông Trần Trọng K, ông Trần Thanh T3, không thuộc quyền sở hữu của ông Trần An N nhưng khi các bên thỏa thuận chuyển nhượng đất, mua bán nhà và khi cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà T1 mà không có ý kiến của những người đang sống trên đất cũng như ý kiến của những người đang sống trong 02 căn nhà mà các bên đang tranh chấp là chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của những người này tại thời điểm các bên xác lập giao dịch dân sự, do đó, đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán nhà giữa các bên không thể thực hiện được tại thời điểm giao kết nên cũng bị vô hiệu theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự. Do hợp đồng bị vô hiệu nên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên tham gia giao kết theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1 là không có cơ sở, không phù hợp với quy định của pháp luật nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Đồng thời, Hội đồng xét xử tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1 với ông Trần An N đối với diện tích đất 589,5m², thửa số 15, tờ bản đồ số 68 và hợp đồng mua bán nhà đối với 02 căn nhà trên đất (được thể hiện tại các điểm 24, 25, 26, 27, 28 có diện tích 52,9m² và các điểm 22, 23, 24, 28 có diện tích 99,3m² theo Sơ đồ hiện khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh C2 lập ngày 08/8/2023) theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 246, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C) xác lập và công chứng ngày 14/6/2019.

[2.2] Đối với hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử không đặt ra để xem xét. Trường hợp sau này có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ án dân sự khác.

[2.3] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02051 ngày 21/01/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T7 cấp cho ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1 đối với diện tích đất 589,5m², thửa số 15, tờ bản đồ số 68. Do thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà T1 đối với diện tích đất 589,5m², thửa số 15, tờ bản đồ số 68 là trên cơ sở kết quả giao dịch dân sự nên thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thủ hành chính trong

giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt. Đồng thời, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa các bên bị vô hiệu nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02051 ngày 21/01/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T7 cấp cho ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1 đối với diện tích đất 589,5m², thửa số 15, tờ bản đồ số 68 không còn giá trị pháp lý. Do đó, các đương sự có nghĩa vụ đăng ký lại quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 589,5m², thửa số 15, tờ bản đồ số 68 theo quy định tại khoản 3 Điều 105, điểm d khoản 2 của Điều 106, Điều 195 của Luật Đất đai 2013 của Luật Đất đai 2013 và Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

[3] Án phí và chi phí tố tụng khác:

Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Đồng thời, ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1 phải chịu chi phí đo đạc, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 3.230.300 đồng theo quy định tại Điều 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng mà ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1 đã nộp.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo Bản án theo quy định tại Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, 157, 165, 244, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 117, 122, 124, 408 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1.

[2] Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1 với bên chuyển nhượng là ông Trần An N đối với diện tích đất 589,5m², thửa số 15, tờ

bản đồ số 68 và hợp đồng mua bán nhà được ký kết giữa bên mua là ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1 với bên bán là ông Trần An N đối với 02 căn nhà (được thể hiện tại các điểm 24, 25, 26, 27, 28 có diện tích 52,9m² và các điểm 22, 23, 24, 28 có diện tích 99,3m² theo Sơ đồ hiện khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh C2 lập ngày 08/8/2023) được thể hiện theo “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 246, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C) xác lập và công chứng ngày 14/6/2019” là vô hiệu.

[3] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02051 ngày 21/01/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T7 cấp cho ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1 đối với diện tích đất 589,5m², thửa số 15, tờ bản đồ số 68 không còn giá trị pháp lý.

Ông Lê Danh T, bà Lâm Thị T1 và ông Trần An N có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký đất đai theo quy định của Luật Đất đai.

[4] Sơ đồ hiện khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh C2 lập ngày 08/8/2023 là một phần không tách rời của Bản án.

[5] Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của ông Trần Trọng K về việc:

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1 với ông Trần An N đối với diện tích đất 589,5m², số thửa đất 15, thuộc tờ bản đồ số 68, đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/2019, số công chứng 246, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C1.

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng mua bán nhà giữa ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1 với ông Trần An N đối với 02 căn nhà gắn liền với phần diện tích đất 589,5m², số thửa đất 15, thuộc tờ bản đồ số 68, đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02051 ngày 21/01/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T7 cấp cho ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1 đối với diện tích 589,5m², thửa số 15, tờ bản đồ số 68.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1 phải chịu 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0013741 ngày 12/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

Ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1 được nhận lại 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0010362 ngày 10/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

[7] Về chi phí tố tụng: Ông Lê Danh T và bà Lâm Thị T1 phải chịu 3.230.300 (ba triệu, hai trăm ba mươi nghìn, ba trăm trăm) đồng chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí đo đạc, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản (đã nộp xong).

[8] Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

[9] Trường hợp bản án, quyết định 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 các Điều 6, 7, 7a 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;
- VKSND huyện Chợ Mới;
- Chi cục THADS huyện Chợ Mới;
- Đương sự;
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Phước Sang