TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CAO LÃNH** **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 23/2024/DS-ST
Ngày: 13-3-2024
V/v "Tranh chấp HĐCNQSD đất, Đòi lại tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CAO LÃNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Lê Thị Mỹ

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Đình Đoan Hùng

Ông Nguyễn Hồng Thơ

- *Thư ký phiên toà*: Ông Đặng Nam Quang - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh: Ông Nguyễn Minh Tâm – Kiểm sát viên.

Trong ngày 05, 13 tháng 3 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 348/2022/TLST-DS ngày 01/11/2022, về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi lại tài sản"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 429/2023/QĐXXST-DS ngày 21/11/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 325/2023/QĐST-DS ngày 20/12/2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 02/2024/QĐST-DS ngày 09/01/2024; Thông báo về việc mở lại phiên tòa xét xử sơ thẩm số 03/TB-HĐXX ngày 07/02/2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 14/2024/QĐST-DS ngày 05 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Đặng Văn H, sinh năm 1967

Địa chỉ: Số nhà 40, đường Lê Thị Hương, khóm Mỹ Hưng, Phường C, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Văn H là anh Trần Đình H, sinh năm 1989; Địa chỉ: Số nhà 22, đường Nguyễn Huệ, Phường B, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (Văn bản ủy quyền ngày 01/6/2022).

Bị đơn: Nguyễn Thị Th, sinh năm 1984

Địa chỉ: Nhà không số, Tổ 9, ấp Tân Tịch, xã T, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Nguyễn Thị Th là ông Ngô Trọng H, sinh năm 1979 – Công ty Luật TNHH Luật H và Cộng sự - Thuộc đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp; Địa chỉ: Số 108/11 (Lầu 2) Phan Huy Ích, Phường X, quận Tân Bình, TP Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Nguyễn Thị M, sinh năm 1987
2. Nguyễn Văn Ng. Sinh năm 1979
3. Nguyễn Trần Thảo H, sinh năm 2005 (con chị M, anh Ng)
4. Nguyễn Tiến H, sinh năm 2010 (con chị M, anh Ng)
5. Nguyễn Ngọc Ng, sinh năm 2019 (con chị M, anh Ng)

Cùng địa chỉ: Số nhà 301, Tổ 34, Khóm 4, Phường D, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật của Nguyễn Trần Thảo H, Nguyễn Tiến H, Nguyễn Ngọc Ng là Nguyễn Thị M, Nguyễn Văn Ng.

(Đương sự và luật sư có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và trong quá trình xét xử, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có anh Trần Đình H trình bày:*

Khoảng đầu tháng 6/2020, ông H có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của chị Nguyễn Thị Th diện tích đất 173,8m^2 (đo đạc thực tế 229,9m^2), thuộc thửa 1545, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại Tổ 34, Khóm 4, Phường C, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp với số tiền là 400.000.000 đồng, chị Th đã dẫn ông H đến xem đất trên đất có nhà tường cấp 4.

Tuy nhiên, lợi dụng sự tin tưởng và không biết xem thông tin thửa đất nên khi đến Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng thì chị Th lại bán cho ông H một phần đất khác thuộc thửa 1544 không đúng với phần đất chị Th đã dẫn ông H đến xem, ông H hoàn toàn không biết vấn đề này.

Ông H đã trả đủ số tiền 400.000.000 đồng cho chị Th, nhưng khi đến nhận đất sử dụng theo vị trí thửa đất chị Th dẫn ông H đến xem thì bị chủ đất ngăn cản. Với lý do phần đất này không phải của chị Th, phần đất của chị Th là phần đất thửa 1544 sát bên có 03 ngôi mộ trên đất.

Ngay khi phát hiện sự việc ông H đã gọi điện thoại nói chuyện với chị Th về việc tại sao có chuyện dẫn ông H đi xem đất là thửa 1545 nhưng khi ra công chứng lại là thửa 1544, trên đất lại có mộ của chủ đất cũ thì chị Th lại viện dẫn ra nhiều lý do để trốn tránh trách nhiệm.

Hiện tại ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 173,8m^2, thuộc thửa 1544, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại Tổ 34, Khóm 4, Phường D, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Nhưng ông H chưa nhận đất nên phần đất tranh chấp hiện nay do chị Th quản lý, sử dụng.

Nay, ông H yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh giải quyết tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 22/6/2020 giữa ông Đặng Văn H và chị Nguyễn Thị Th là giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối. Đồng thời yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất diện tích 173,8m^2, thuộc thửa 1544, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại Tổ 34, Khóm 4, Phường D, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Yêu cầu chị Nguyễn Thị Th trả lại cho ông Đặng Văn H số tiền 400.000.000đồng, ông H yêu cầu tính lãi 1,66%/tháng, thời gian tạm tính từ ngày 22/6/2020 đến ngày 22/5/2022, thời gian là 23 tháng với số tiền 152.720.000 đồng. Ông H yêu cầu tiếp tục tính lãi từ ngày 23/5/2022 cho đến khi kết thúc vụ án.

Yêu cầu chị Nguyễn Thị Th trả lại cho ông Đặng Văn H lệ phí công chứng, thuế phí liên quan đến việc đăng ký cấp giấy đất tổng cộng số tiền 15.000.000 đồng, ông H không yêu cầu tính lãi.

* Tại phiên tòa ông H (có anh Trần Đình H là đại diện theo ủy quyền) yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và chị Th vô hiệu, yêu cầu chị Th trả cho ông H số tiền chuyển nhượng 400.000.000 đồng, yêu cầu trả lãi của số tiền trên theo mức lãi 1,66%/tháng, thời gian tính từ ngày 22/6/2020 đến ngày 22/12/2023, thời gian 42 tháng với số tiền là 278.880.000 đồng và 15.000.000 đồng tiền phí trước bạ sang tên đất. Tổng cộng số tiền phải trả là 693.880.000 đồng. Tuy nhiên, vợ chồng chị M, anh Ng tự nguyện trả số tiền này nên ông H thống nhất nhận và đồng ý sang tên quyền sử dụng đất thửa 1544, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại Tổ 34, Khóm 4, Phường D, thành phố Cao Lãnh cho chị M, anh Ng đứng tên.

Về diện tích, vị trí, mốc giới của thửa đất thống nhất theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cao Lãnh ngày 11/01/2023; Thống nhất theo giá của Hội đồng định giá, không cung cấp giá thị trường.

**** Đại diện theo ủy quyền của bị đơn có anh Phan Văn Đ trình bày:*** Khoảng đầu tháng 6/2020, chị Th có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông H diện tích đất 173,8m^2 (đo đạc thực tế 229,9m^2), thuộc thửa 1544, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại Tổ 34, Khóm 4, Phường D, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp với số tiền là 400.000.000 đồng, ông H đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho chị Th. Tuy nhiên, về phần đất thì trên đất có một căn nhà tiền chế của vợ chồng chị M, anh Ng và khu mộ của gia đình chị M, anh Ng chưa di dời, chị M và anh Ng có hứa khi nào ông H cần sử dụng đất thì sẽ di dời để giao đất cho ông H. Như vậy, việc chuyển nhượng giữa chị Th và ông H đã thực hiện xong nên chị Th không đồng ý theo yêu cầu của ông H, cũng như của chị M, anh Ng.

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của chị Th không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông H, không đồng ý yêu cầu khởi kiện độc lập của chị M, anh Ng. Chị Th cũng không đồng ý trả 400.000.000 đồng và lãi của số tiền này,

15.000.000 đồng tiền công chứng và phí trước bạ cho ông H. Tuy nhiên, chị Th thống nhất theo sự tự nguyện trả tiền cho ông H của chị M, anh Ng.

Chị Th tự nguyện chịu chi phí tố tụng là 4.150.000 đồng.

Đối với chị M, anh Ng thì khoảng năm 2019 có vay của chị Th số tiền 150.000.000 đồng đến nay còn nợ gốc và lãi, đối với số tiền này thì chị Th không yêu cầu giải quyết trong vụ kiện này, sau này tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác.

Về diện tích, vị trí, mốc giới của thửa đất thống nhất theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cao Lãnh ngày 11/01/2023; Thống nhất theo giá của Hội đồng định giá, không cung cấp giá thị trường.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị M; anh Nguyễn Văn Ng trình bày:***

Vợ chồng chị M, anh Ng có diện tích đất 173,8m^2, thuộc thửa 1545, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại Tổ 34, Khóm 4, Phường D, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, do chị M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/9/2019.

Trên đất có căn nhà của vợ chồng chị M và một nhà mồ của cha, mẹ anh Ng (là ông Nguyễn Văn X và bà Phan Thị S, một người cô thứ 6 là bà Nguyễn Thị M).

Vào khoảng tháng 01/2020 do cần vốn làm ăn nên vợ chồng chị M vay của chị Nguyễn Thị Th số tiền 250.000.000 đồng, tiền lãi 4%/tháng. Vợ chồng chị đóng lãi hàng tháng cho chị Th (đóng lãi được 5-6 tháng).

Đến khi nhận được thông báo thụ lý bổ sung vụ án nêu trên thì vợ chồng chị M mới được biết chị Th đã đứng tên toàn bộ diện tích đất nêu trên của vợ chồng chị M và chuyển nhượng lại cho ông Đặng Văn H.

Thực tế, vợ chồng chị M không hề chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Th. Bởi vì, gia đình anh chị vẫn đang sinh sống, có nhà ở trên đất và chăm coi mồ mã của gia đình liên tục, ổn định từ trước đến nay mà không có ai tranh chấp hay ngăn cản. Ngoài phần đất này ra, vợ chồng chị M không còn chỗ ở nào khác.

Việc chị Th tự ý làm thủ tục sang tên toàn bộ diện tích đất của vợ chồng chị cho chị Th đứng tên và chuyển nhượng lại cho người khác đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của gia đình anh chị.

Nay, chị M và anh Ng yêu cầu Tòa án hủy chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 173,8m^2, thuộc thửa 1544, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại Tổ 34, Khóm 4, Phường D, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp giữa vợ chồng chị M và chị Th.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị Th đối với diện tích 173,8m^2 (đo đạc thực tế 229,9m^2), thuộc thửa 1544, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại Tổ 34, Khóm 4, Phường D, thành phố Cao Lãnh. Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất do chị Nguyễn Thị Th đứng tên ngày 11/02/2020.

Công nhận cho chị M, anh Ng được tiếp tục sử dụng toàn bộ diện tích đất nêu trên. Vợ chồng chị M cam kết sẽ trả đủ tiền vay cho chị Nguyễn Thị Th.

Đối với số tiền nợ gốc của chị Th 250.000.000 đồng và lãi thì vợ chồng đồng ý trả, từ tháng 7/2020 đến nay, theo mức lãi suất quy định của nhà nước.

Đối với phần mái che tạm của anh T trên phần đất của vợ chồng chị Th, vợ chồng chị không có yêu cầu anh T di dời, sẽ tự thỏa thuận riêng với anh T nên không yêu cầu Tòa án xem xét phần này.

* Tại phiên tòa chị M và anh Ng yêu cầu Tòa án xem xét hợp đồng chuyển nhượng đất giữa chị M và chị Th, ông H vô hiệu, chị M và anh Ng tự nguyện trả lại cho ông H số tiền 400.000.000 đồng, tự nguyện trả lãi 278.880.000 đồng và 15.000.000 đồng tiền phí trước bạ sang tên đất từ chị Th cho ông H. Tổng cộng số tiền phải trả là 693.880.000 đồng.

Về diện tích, vị trí, mốc giới của thửa đất thống nhất theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cao Lãnh ngày 11/01/2023; Thống nhất theo giá của Hội đồng định giá, không cung cấp giá thị trường.

**** Luật sư H trình bày:*** Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị M, chị Th và ông H là đúng trình tự thủ tục, không có sự lừa dối. Các bên đã hoàn thành thủ tục sang tên đất nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận lời trình bày của chị Th. Tuy nhiên, tại phiên tòa do chị M, anh Ng tự nguyện trả số tiền 400.000.000 đồng, tự nguyện trả lãi 278.880.000 đồng và 15.000.000 đồng tiền phí trước bạ sang tên đất từ chị Th cho ông H. Tổng cộng số tiền phải trả là 693.880.000 đồng trả cho ông H nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận sự tự nguyện này của chị M, anh Ng tại phiên tòa.

Chị Th sẽ tự nguyện chịu chi phí tố tụng là 4.150.000 đồng.

Đối với chị M, anh Ng thì khoảng năm 2019 có vay của chị Th số tiền 150.000.000 đồng đến nay còn nợ gốc và lãi, đối với số tiền này thì chị Th không yêu cầu giải quyết trong vụ kiện này, sau này tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác.

Về diện tích, vị trí, mốc giới của thửa đất thống nhất theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cao Lãnh ngày 11/01/2023; Thống nhất theo giá của Hội đồng định giá, không cung cấp giá thị trường.

****Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh phát biểu ý kiến:*** Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đều đã thực hiện đúng với trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm, đường lối giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Văn H:

+ Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 22/6/2020 giữa ông Đặng Văn H và chị Nguyễn Thị Th là giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối.

+ Chấp nhận sự tự thỏa thuận của các bên, yêu cầu chị Nguyễn Thị M, anh Nguyễn Văn Ng liên đới trả cho ông Đặng Văn H số tiền chuyển nhượng đất 400.000.000 đồng.

Ông H có nghĩa vụ sang nhượng lại quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1544, tờ bản đồ số 09 cho chị Nguyễn Thị M và anh Nguyễn Văn Ng.

+ Không chấp nhận yêu cầu của ông H đối với chị Th trả số tiền lãi 278.880.000 đồng và số tiền lệ phí 15.000.000 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của chị Nguyễn Thị M, anh Nguyễn Văn Ng đồng ý liên đới trả cho ông Đặng Văn H số tiền lãi 278.880.000 đồng và số tiền lệ phí 15.000.000 đồng.

- Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của chị M, anh Ng:

+ Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 178,8m^2 (đo đạc thực tế 229,9m^2), thuộc thửa 1544, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại Tổ 34, Khóm 4, Phường D, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp giữa vợ chồng chị M với chị Th vô hiệu.

Công nhận cho chị M, anh Ng được tiếp tục sử dụng toàn bộ diện tích đất nêu trên, trong phạm vi các mốc 3, 4, 5, 6, 7, 8, C về mốc 3 theo sơ đồ đo đạc thực tế ngày 11/01/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Cao Lãnh.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Căn cứ theo đơn khởi kiện của ông H, chị M, anh Ng và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án thể hiện quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi lại tài sản. Phần đất tranh chấp tọa lạc tại Phường D, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Th và

ông H được thực hiện ngày 22/6/2020, diện tích đất 173,8m^2 (Đo đạc thực tế 229,9m^2), thuộc thửa 1544, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại Tổ 34, Khóm 4, Phường D, thành phố Cao Lãnh. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 400.000.000 đồng, ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/9/2020, ông H yêu cầu tuyên bố giao dịch trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu do bị lừa dối. Các đương sự đều thừa nhận nguồn gốc đất của chị M, anh Ng nên đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng đúng quy định như bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền từ bên nhận chuyển nhượng và đã làm thủ tục sang tên xong. Tuy nhiên, về tài sản là quyền sử dụng đất chưa được chuyển giao cho bên nhận chuyển nhượng theo quy định. Do trên phần đất chuyển nhượng có khu mộ bao gồm 03 ngôi mộ của cha mẹ chồng và cô chồng chị M. Ngoài ra, trên phần đất có 01 căn nhà tiền chế, vách tol, mái lợp tol, cửa cuốn đài lon, nền lót gạch men của hộ gia đình chị M, anh Ng cùng 03 con đang quản lý, sử dụng và các cây trồng trên đất nhưng không đề cập trong hợp đồng chuyển nhượng hay thỏa thuận bằng văn bản đối với tài sản và khu mộ trên đất.

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của chị Th cho rằng khi chuyển nhượng có khu mộ, tài sản trên đất và có thỏa thuận miệng với gia đình chị M sẽ tự di dời và có được sự đồng ý của ông H nhưng ông H và chị M không thừa nhận nhưng chị Th không có tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Ông H cho rằng khi nhận chuyển nhượng phần đất thửa 1544 thì chị Th dẫn đi xem đất là phần đất có căn nhà cấp 4 liền kề với phần đất có khu mộ nhưng sau khi làm thủ tục sang tên xong thì ông H đến sửa chữa nhà thì bị chủ đất ngăn cản vì phần đất này không phải của chị Th. Phần đất của chị Th là phần đất thửa 1544 và trên đất có 03 ngôi mộ, căn nhà tiền chế và một số cây trồng trên đất. Điều này phù hợp với hồ sơ cấp đất do cơ quan chuyên môn cung cấp, cùng lời khai của chị M cụ thể như sau: Chi M cho rằng phần đất này chị M nhận chuyển nhượng của ông Ngô Kiến V ngày 24/8/2019, ngày 18/9/2019 chị M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 17/01/2020 chị M chuyển nhượng lại cho chị Nguyễn Thị Th. Như vậy, từ đầu chị Th biết rõ phần đất diện tích đất 173,8m^2 (đo đạc thực tế 229,9m^2), thuộc thửa 1544, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại Tổ 34, Khóm 4, Phường D nhưng chị Th lại thỏa thuận chuyển nhượng cho ông H với giá 400.000.000 đồng là không phù hợp và có sự lừa dối.

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cung cấp tờ cam kết do chị M, anh Ng tự viết ngày 05/11/2021 có nội dung: "việc bán cho ông H không đúng phần đất như thỏa thuận mà là phần đất có mộ. Do lúc đó, vợ chồng tôi đã thiếu nợ người ta nên mới làm liều để lấy tiền của ông H, chứ thật sự là không còn đất để giao cho ông H, vợ chồng xin cam kết đến Thanh Minh sẽ bố 03 ngôi mộ dời đi nơi khác,…". Tuy nhiên, ông H không đồng ý và khởi kiện tại Tòa án yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự trong hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và chị Th vô hiệu, do bị lừa dối. Như vậy, có cơ sở xác định trong trường hợp này, ông H đã bị lừa dối.

Ngoài ra, phần đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng không phù hợp quy định pháp luật. Bởi vì, tài sản chuyển nhượng còn có khu mộ, căn nhà tiền chế của gia đình chị M, anh Ng nhưng chưa được đề cập giải quyết triệt để, dẫn đến đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được, việc thi hành án không khả thi, khó thực hiện. Do đó, ông H yêu cầu tuyên bố giao dịch trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2020 giữa ông Đặng Văn H với chị Nguyễn Thị Th đối với diện tích đất 173,8m^2 (đo đạc thực tế 229,9m^2), thuộc thửa 1544, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại Tổ 34, Khóm 4, Phường D, thành phố Cao Lãnh, vô hiệu do bị lừa dối là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị M và chị Th được thực hiện ngày 17/01/2020, diện tích đất 173,8m^2 (đo đạc thực tế 229,9m^2), thuộc thửa 1544, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại Tổ 34, Khóm 4, Phường D, thành phố Cao Lãnh. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 150.000.000 đồng, do Văn phòng Công chứng số 01 thực hiện việc công chứng và sang tên quyền sử dụng cho chị Thắm đứng tên vào ngày 11/02/2020.

Như đã phân tích trên, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/01/2020 giữa chị M và chị Th đảm bảo về thủ tục và chị Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng tài sản là quyền sử dụng đất vẫn chưa được chuyển giao theo quy định. Phần đất vẫn do gia đình chị M, anh ngoan đang quản lý, sử dụng.

Do đó, đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng không thể thực hiện được, thực tế từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng từ chị Th với chị M thì đến khi chị Th chuyển nhượng lại cho ông H khoảng 05 tháng nhưng chị Th vẫn chưa nhận được phần đất chuyển nhượng để quản lý, sử dụng, vì trên thực tế phần đất này gia đình chị M, anh Ng vẫn ở trên đất. Chị Th nhận thấy không thể quản lý, sử dụng được phần diện tích đất nên chị Th mới chuyển nhượng lại cho ông H. Điều này phù hợp với lời trình bày của đại diện theo ủy quyền của chị Th tại phiên tòa, lý do chị Th không thế chấp quyền sử dụng đất mà chuyển nhượng cho ông H phần đất này là do trên đất có khu mộ.

Chị M cho rằng giữa chị M và chị Th có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 173,8m^2, thuộc thửa 1544, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại Tổ 34, Khóm 4, Phường D, mục đích chuyển nhượng là để thế chấp đảm bảo khoảng nợ vay 250.000.000 đồng giữa chị M và chị Th. Tuy nhiên, chị M không có tài liệu chứng minh đây là giao dịch giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay và cũng không có giấy tờ gì thể hiện chị M có vay tiền của chị Th trong số tiền chuyển nhượng 150.000.000 đồng và phía chị Th cũng khẳng định số tiền ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là đúng thực tế với số tiền giữa chị M và chị Th thỏa thuận chuyển nhượng đất không liên quan đến hợp đồng vay tài sản giữa hai bên.

Do đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng không thể thực hiện được, vì những người đang sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất chưa đồng ý, thống nhất việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà và khu mộ, cây trồng chưa được giải quyết nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/01/2020 đối với diện tích đất 173,8m^2, thuộc thửa 1544, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại Tổ 34, Khóm 4, Phường D, thành phố Cao Lãnh giữa chị M và chị Th cũng bị vô hiệu.

Khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị M, chị Th, ông H bị vô hiệu thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chị Th, cũng như ông H không còn giá trị nên đương nhiên bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi để cấp lại theo quy định nên không cần thiết phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu của chị M, anh Ng.

[2.3] Giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu được quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự:

[2.3.1] Đối với số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/01/2020 giữa chị Th và chị M. Do hợp đồng bị vô hiệu nên chị M có nghĩa vụ hoàn trả lại cho chị Th số tiền chuyển nhượng 150.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của chị Th không đồng ý nhận số tiền này. Đồng thời chị M, anh Ng tự nguyện trả cho ông H số tiền chuyển nhượng thay chị Th là 400.000.000 đồng, tự nguyện trả lãi của số tiền này là 278.880.000 đồng (chị M, anh Ng cho rằng xem như đây là số tiền bồi thường thiệt hại cho ông H) và tự nguyện trả cho ông H thay chị Th số tiền 15.000.000 đồng tiền công chứng và lệ phí trước bạ.

Hội đồng xét xử xét thấy sự tự nguyện của chị M, anh Ng là không trái pháp luật nên ghi nhận sự tự nguyện này của chị M, anh Ng đối với ông H là phù hợp.

[2.3.2] Đối với số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/6/2020 giữa chị Th và ông H. Do hợp đồng bị vô hiệu nên chị Th có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông H số tiền chuyển nhượng 400.000.000 đồng. Như đã phân tích trên thì do chị M, anh Ng đã tự nguyện thay chị Th trả cho ông H số tiền chuyển nhượng 400.000.000 đồng, tự nguyện trả lãi của số tiền này là 278.880.000 đồng (chị M, anh Ng cho rằng xem như đây là số tiền bồi thường thiệt hại cho ông H) và tự nguyện trả cho ông H thay chị Th số tiền 15.000.000 đồng tiền công chứng và lệ phí trước bạ nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của chị M, anh Ng đối với ông H là phù hợp.

Đối với yêu cầu của ông H về việc tính lãi của số tiền 400.000.000 đồng, theo mức lãi 1,66%/tháng, thời gian tạm tính từ ngày 22/6/2020 đến ngày 22/12/2023, thành tiền 278.880.000 đồng mà chị Th phải trả. Hội đồng xét xử nhận thấy, trong vụ kiện này các đương sự tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không phải tranh chấp hợp đồng vay tài sản và trong giao kết hợp đồng các bên cũng không có thỏa thuận việc tính lãi khi giao dịch bị vô hiệu nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông H.

Tuy nhiên, đối với yêu cầu này thì chị M, anh Ng đã tự nguyện trả thay cho chị Th nên Hội đồng xét xử đã ghi nhận như phân tích trên.

[2.4] Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

Tại các phiên tòa Hội đồng xét xử và Đại diện Viện kiểm sát đã giải thích để các đương sự thực hiện quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại để Tòa án xem xét, giải quyết nhưng các bên vẫn không có yêu cầu, chỉ yêu cầu tính lãi nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết trong vụ án này, khi nào các bên có yêu cầu thì có quyền khởi kiện bằng vụ kiện khác.

[2.5] Trên thửa đất đang tranh chấp có một phần mái che làm bếp nấu ăn của anh T là anh chồng của chị M, chị M có ý kiến sẽ tự thỏa thuận với anh T, không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của chị Th trình bày như sau: Chị M, anh Ng có vay 150.000.000 đồng, đến nay còn nợ gốc và lãi. Tuy nhiên, Tòa án đã tạm ngừng phiên tòa ngày 09/01/2024 để chị Th nộp đơn khởi kiện để được Tòa án xem xét nhưng hết thời gian được thông báo mà chị Th không nộp nên đối với yêu cầu này sẽ không được xem xét trong vụ kiện này, sau này có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ kiện khác.

[4] Ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Th tại phiên tòa hôm nay là có căn cứ chấp nhận một phần.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa hôm nay là có căn cứ chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Chị M, anh Ng phải chịu 31.755.000 đồng. Tuy nhiên, được xét miễn giảm 50% án phí theo quy định nên chị M, anh Ng còn phải nộp 15.877.000 đồng (làm tròn).

Ông H được nhận lại 13.354.000 đồng tiền tạm ứng án phí.

Chị Th phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[7] Về chi phí tố tụng: Chị Th (có đại diện theo ủy quyền là anh Đ) tự nguyện chịu 4.150.000 đồng nên chấp nhận, số tiền này ông H đã tạm ứng và chị xong nên chị Th có trách nhiệm trả lại cho ông H.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91, Điều 92, Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 217; Điều 218; Điều 219; Điều 227; Điều 228; Điều 235; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 122; Điều 127; Điều 131; Điều 166; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 167; Điều 168; Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Văn H.

+ Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2020, diện tích đất 173,8m^2 (đo đạc thực tế 229,9m^2), thuộc thửa 1544, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại Tổ 34, Khóm 4, Phường D, thành phố Cao Lãnh giữa ông Đặng Văn H và chị Nguyễn Thị Th là giao dịch dân sự vô hiệu, do bị lừa dối.

+ Chấp nhận sự tự nguyện thỏa thuận của chị Nguyễn Thị M, anh Nguyễn Văn Ng cùng liên đới trả cho ông Đặng Văn H số tiền chuyển nhượng đất 400.000.000 đồng.

+ Không chấp nhận yêu cầu của ông Đặng Văn H đối với chị Nguyễn Thị Th trả số tiền lãi 278.880.000 đồng và 15.000.000 đồng tiền công chứng và lệ phí trước bạ.

+ Ghi nhận sự tự nguyện của chị Nguyễn Thị M, anh Nguyễn Văn Ng cùng liên đới trả cho ông Đặng Văn H số tiền lãi 278.880.000 đồng và 15.000.000 đồng tiền công chứng và lệ phí trước bạ.

- Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thị M, anh Nguyễn Văn Ng.

+ Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/01/2020, diện tích đất 173,8m^2 (đo đạc thực tế 229,9m^2), thuộc thửa 1544, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại Tổ 34, Khóm 4, Phường D, thành phố Cao Lãnh giữa chị Nguyễn Thị M và chị Nguyễn Thị Th là giao dịch dân sự vô hiệu.

+ Công nhận cho chị Nguyễn Thị M, anh Nguyễn Văn Ng được tiếp tục sử dụng toàn bộ diện tích đất 173,8m^2 (đo đạc thực tế 229,9m^2), thuộc thửa 1544, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại Tổ 34, Khóm 4, Phường D, thành phố Cao Lãnh, trong phạm vi các mốc 3, 4, 5, 6, 7, 8, C về mốc 3 theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cao Lãnh.

Ông Đặng Văn H có nghĩa vụ sang nhượng lại Quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị M, anh Nguyễn Văn Ng, diện tích đất 173,8m^2 (đo đạc thực tế 229,9m^2), thuộc thửa 1544, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại Tổ 34, Khóm 4, Phường D, thành phố Cao Lãnh, trong phạm vi các mốc 3, 4, 5, 6, 7, 8, C về mốc 3, theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cao Lãnh.

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án và sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cao Lãnh ngày 11/01/2023).

Chị Nguyễn Thị M, anh Nguyễn Văn Ng đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký và điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

theo diện tích đất đo đạc thực tế như trên và chịu các khoản thu theo quy định pháp luật (nếu có).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự 2015.

- *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Ông Đặng Văn H được nhận lại tiền 13.354.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011690 ngày 25/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (Do anh Trần Đình H nộp thay).

Chị Nguyễn Thị M, anh Nguyễn Văn Ng phải chịu 31.755.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, được xét miễn giảm 50% án phí theo quy định nên chị M, anh Ng còn phải nộp 15.877.000 đồng (làm tròn) nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012145 ngày 18/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, chị Nguyễn Thị M và anh Nguyễn Văn Ng còn phải nộp số tiền 15.577.000 đồng, nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Chị Nguyễn Thị Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp

Về chi phí tố tụng: Chị Nguyễn Thị Th tự nguyện chịu 4.150.000 đồng, số tiền này ông Đặng Văn H đã tạm ứng và chị xong nên chị Nguyễn Thị Th có trách nhiệm trả lại cho ông Đặng Văn H.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Đương sự có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND Tỉnh;
- Đương sự;
- VKSND TPCL;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Mỹ