TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CẦN ĐƯỚC** **TỈNH LONG AN** Bản án số: 68/2024/DS-ST Ngày: 30-8-2024 V/v: *"Tranh chấp vô hiệu HĐCNQSDĐ, hủy GCNQSDĐ, hủy chỉnh lý biến động GCNQSDĐ, HĐCNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất"*	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CẦN ĐƯỚC, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Lê Thị Phương Trúc

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trương Thành Phương

2. Bà Nguyễn Thị Bích Phượng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Hương - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hải Yến - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện C xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 141/2022/TLST-DS ngày 25 tháng 3 năm 2022, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 67/2024/QĐXXST- DS ngày 25 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Bà Trương Thị R, sinh năm: 1963 (có mặt);

2. Ông Lê Văn H, sinh năm: 1964 (có mặt);

Cùng địa chỉ: ấp H, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị Kim N, sinh năm: 1984;

Địa chỉ: ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Phạm Chí H1, sinh năm: 1983;

Địa chỉ: ấp T, xã L, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh.

Nơi ở hiện tại: ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An. (có mặt).

(Theo Giấy ủy quyền số công chứng 2193, quyển số 03/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/3/2022 công chứng tại Văn phòng C1).

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

1. Bà Giáp Thị T, sinh năm: 1967;

Địa chỉ: Số D, Đường C, Tổ H, Khu phố E, phường L, Quận T, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh D, sinh năm: 1971;

Địa chỉ: 4 Đường D, Khu phố F, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

(Theo Giấy ủy quyền số công chứng 008444, quyển số 85/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/7/2024, công chứng tại Văn phòng C2.

2. Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C1);

Địa chỉ: B Quốc lộ E, Khu A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

3. Văn phòng C4;

Địa chỉ: Số C Tổ C đường N, Khu phố C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

4. Ông Phạm Chí H1, sinh năm: 1983;

Địa chỉ: ấp T, xã L, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh.

Nơi ở hiện tại: ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An. (có mặt).

5. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L.

Địa chỉ: số A Quốc lộ A, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Bà Nguyễn Đặng Phương N1 - Phó Giám đốc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C. (Theo công văn số 5930/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 07/8/2024 - có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

6. Ông Lê Văn C, sinh năm: 1984 (vắng mặt);

7. Bà Tạ Thị H2, sinh năm: 1984 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: B ấp H, xã L, huyện C, tỉnh Long An

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 18/11/2021, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 18/8/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lê Văn H trình bày:

Tháng 12 âm lịch năm 2019, ông Lê Văn C là con ruột của ông có vay của bà Lê Thị Kim N số tiền 27.000.000 đồng và nhờ ông đến gặp bà N nhận tiền nên ông đến gặp ông H1 là chồng bà N nhận tiền vay 27.000.000 đồng và tự nguyện chịu trách nhiệm trả tiền vay cho bà N thay cho ông C. Khi vay không có làm biên nhận, thỏa thuận lãi suất vay là 3,5%/ tháng, ông chưa thanh toán vốn và lãi của khoản vay này.

Ngày 12/3/2020, ông cùng bà R bà có vay của vợ chồng bà N, ông H1 số tiền 60.000.000 đồng, không có làm giấy nợ. Số tiền nợ 27.000.000 đồng của năm 2019 thì bà N, ông H1 tính tiền lãi đến ngày 12/3/2020 là 13.000.000 đồng, cộng vốn 27.000.000 đồng thành 40.000.000 đồng, tổng cộng nợ vay của năm 2019 và 2020 tính đến ngày 12/3/2020 là 100.000.000 đồng nhưng cũng không có làm giấy nhận nợ.

Cùng ngày 12/3/2020, vợ chồng ông có thế chấp thửa đất số 298, tờ bản đồ số 05, diện tích 103,2 m^2 để vay khoản tiền 50.000.000 đồng từ bà N, ông H1, hai

bên không làm hợp đồng thế chấp mà làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là HĐCNQSDĐ) và vợ chồng ông ký tên vào HĐCNQSDĐ, khi ký có đọc hợp đồng nhưng nghĩ là chỉ vay tiền và khi nào có tiền thì sẽ trả tiền vay chuộc lại đất, không nghĩ đây là chuyển nhượng đất nên vợ chồng ông cùng ký tên. Cộng dồn các khoản nợ thì vợ chồng ông nợ bà N, ông H1 150.000.000 đồng, có làm giấy tay do ông và bà R ký nhận nhưng ông không giữ giấy tay nhận nợ này nên không thể cung cấp cho Tòa án được.

Ông thừa nhận chữ ký và chữ viết tay trong Giấy tay ngày 11/3/2020 là chữ ký và chữ viết tên của vợ chồng ông nhưng vợ chồng ông hoàn toàn không có thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất cho ông H1, bà N.

Tháng 6/2021, vợ chồng ông đến gặp vợ chồng ông H1, bà N để yêu cầu trả tiền và chuộc lại đất nhưng ông H1, bà N không đồng ý mà nói rằng đã chuyển nhượng đất cho người khác nên không cho vợ chồng ông trả tiền, chuộc đất.

Nay ông và bà R khởi kiện yêu cầu:

Hủy HĐCNQSDĐ được ký kết giữa ông Lê Văn H và bà Lê Thị Kim N, công chứng tại Văn phòng C3 số công chứng 1093, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/3/2020 đối với thửa 298 (pcl), tờ bản đồ số 05, diện tích 103,2 m^2, loại đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất tại xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số DC 838968 của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 25/10/2021 cho bà Lê Thị Kim N.

Hủy HĐCNQSDĐ giữa bà Lê Thị Kim N, ông Phạm Chí H1 và bà Giáp Thị T được công chứng tại Văn phòng C4 ngày 12/11/2021, số vào sổ công chứng 3044, quyển số 3/2021-TP/CC về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 298, tờ bản đồ số 05, diện tích 103,2 m^2, loại đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất tại xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Hủy phần chỉnh lý biến động trong GCNQSDĐ của bà Lê Thị Kim N chuyển nhượng cho bà Giáp Thị T ngày 29/11/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C.

Vợ chồng ông đồng ý hoàn trả cho bà N số tiền vay còn nợ là 150.000.000 đồng, đồng ý trả lãi từ lúc vay tiền (13/3/2020) cho đến tháng 6/2021 (thời điểm vợ chồng ông xin ông H1, bà N cho chuộc lại đất) với lãi suất theo quy định của pháp luật, không đồng ý trả lãi từ tháng 6/2021 đến nay vì ông H1, bà N có lỗi trong việc không cho vợ chồng ông chuộc lại đất. Vợ chồng ông không đồng ý bồi thường thiệt hại cho ông H1 và bà N trong trường hợp HĐCNQSDĐ giữa ông và bà N bị vô hiệu hay hủy bỏ.

Nguyên đơn bà Trương Thị R thống nhất với lời trình bày của ông Lê Văn H, không bổ sung gì thêm.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa ông Phạm Chí H1 *là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn* Lê Thị Kim N *đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Ông và bà N không có cho ông C, ông H, bà R vay tiền như ông H, bà R trình bày. Vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông H, bà R thửa đất

số số 298 (pcl), tờ bản đồ số 05, diện tích 103,2 m^2, loại đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất tại xã L, huyện C, tỉnh Long An do UBND huyện C cấp GCNQSDĐ cho ông Lê Văn H theo GCNQSDĐ số AH 879585, số vào sổ cấp giấy H 00895. Ông H, bà N cùng ký tên vào HĐCNQSĐ số công chứng 1093, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/3/2020, được công chứng tại Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C1). HĐCNQSDĐ chỉ ghi chuyển nhượng đất, không ghi chuyển nhượng nhà vì nhà chưa được cấp quyền sở hữu nhà nhưng trên thực tế các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng nhà và đất. Trong đó, giá chuyển nhượng đất là 50.000.000 đồng và nhà là 100.000.000 đồng, có lập Giấy tay thỏa thuận vào ngày 11/3/2020 với nội dung thể hiện bà N đặt cọc cho ông H số tiền 150.000.000 đồng để đảm bảo cho Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất trị giá 150.000.000 đồng. Ngày 01/10/2021 bà N được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C cập nhật chuyển nhượng vào GCNQSDĐ số AH 879585 và ngày 25/10/2021, bà N được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp GCNQSDĐ số DC 838968, số vào sổ cấp giấy CS 04557 đối với thửa đất số 298.

Ngày 12/11/2021, ông cùng bà N ký tên chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này cho bà Giáp Thị T theo HĐCNQSDĐ số công chứng 3044, quyển số 03/2021TP/CC-SCC/HĐGD công chứng tại Văn phòng C4. Tuy nhiên, vợ chồng ông không có chuyển nhượng đất trực tiếp cho bà T mà thông qua công ty M (hiện tên công ty và địa chỉ ở đâu, không cung cấp được), giá chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất là 200.000.000 đồng, khi công ty M tìm được người chuyển nhượng thì yêu cầu vợ chồng ông đến Văn phòng công chứng ký tên vào HĐCNQSDĐ, vợ chồng ông không có trực tiếp nhận tiền chuyển nhượng từ bà T.

Lúc nhận chuyển nhượng nhà, đất từ ông H, bà R thì vợ chồng ông được ông H dẫn đến xem nhà, ông H không có nói nhà nằm trên 02 thửa đất 298 và 301 cũng không có nói nhà trên đất là do vợ chồng ông C, bà H2 bỏ tiền ra xây dựng. Sau khi nhận chuyển nhượng nhà, đất thì bà R, ông H cố tình không giao nhà, do đó, khi chuyển nhượng đất cho bà T thì ông cũng chưa giao nhà, đất cho bà T.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông có ý kiến như sau: Vợ chồng ông không đồng ý hủy HĐCNQSDĐ số công chứng 1093, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/3/2020 được ký kết giữa ông Lê Văn H và bà Lê Thị Kim N và HĐCNQSDĐ số công chứng 3044, quyển số 03/2021TP/CC-SCC/HĐGD được ký kết giữa bà Lê Thị Kim N cùng chồng là ông Phạm Chí H1 với bà Giáp Thị T. Nếu Tòa án giải quyết vô hiệu hay hủy HĐCNQSDĐ giữa bà N và ông H thì ông yêu cầu ông H, bà N phải bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Giáp Thị T vợ chồng ông có ý kiến như sau: Ông không có chuyển nhượng đất trực tiếp cho bà T nên không có nghĩa vụ giao nhà đất cho bà T như bà T yêu cầu. Trường hợp Tòa án giải quyết vô hiệu hay hủy HĐCNQSDĐ được ký kết giữa vợ chồng ông và bà T thì ông không đồng ý trả lại tiền chuyển nhượng là 500.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại như yêu cầu của bà T.

Tại Đơn yêu cầu độc lập ngày 09/10/2023 và tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Giáp Thị T do ông Nguyễn Minh D đại diện trình bày:

Ngày 12/11/2021, bà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 298, tờ bản đồ số 5, loại đất ở tại nông thôn, địa chỉ xã L, huyện C, tỉnh Long An và căn nhà cấp 4 gắn liền với đất từ bà Lê Thị Kim N và ông Phạm Chí H1, hai bên có ký kết HĐCNQSDĐ được công chứng tại Văn phòng C4, số công chứng 3044, quyển số 03/2021TP/CC-SCC/HĐGD, giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 50.000.000 đồng nhưng giá chuyển nhượng thực tế là 500.000.000 đồng nhưng vì mục đích trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế nên chỉ ghi giá chuyển nhượng trên hợp đồng là 50.000.000 đồng. Bà T không gặp mặt trực tiếp vợ chồng bà N, ông H1 để thực hiện việc chuyển nhượng mà thông qua người môi giới và giao nhận tiền cho người môi giới nhưng người này họ tên là gì, địa chỉ ở đâu bà T không biết nên không cung cấp cho Tòa án được. Bà T đã giao đủ số tiền chuyển nhượng là 500.000.000 đồng cho người môi giới nhưng không có làm biên nhận giao tiền, bà T cũng chưa nhận được nhà đất do bên phía người bán chưa giao, lúc ký tên chuyển nhượng thì có đến xem nhà và thấy nhà đóng cửa nên bà T không biết được nhà đất do ông H, bà R quản lý, sử dụng. Sau khi ký HĐCNQSDĐ, bà T đã tiến hành thủ tục đăng bộ sang tên đối với phần đất nêu trên và ngày 29/11/2021, bà T đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C cập nhật tên bà T vào GCNQSĐ. Tuy nhiên, từ đó đến nay bà N, ông H1 vẫn chưa giao nhà, đất cho bà T.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu Hủy HĐCNQSDĐ được ký kết giữa bà T và vợ chồng bà N, ông H1 được công chứng tại Văn phòng C4 ngày 12/11/2021, số vào sổ công chứng 3044, quyển số 3/2021-TP/CC về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 298, tờ bản đồ số 05, diện tích 103,2 m^2, loại đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất tại xã L, huyện C, tỉnh Long An và Hủy phần chỉnh lý biến động trong GCNQSDĐ của bà Lê Thị Kim N chuyển nhượng cho bà Giáp Thị T ngày 29/11/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C thì bà không đồng ý. Bà T có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết :

Buộc bà Lê Thị Kim N và ông Phạm Chí H1 thực hiện việc bàn giao nhà, đất tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An thuộc thửa đất số 298, tờ bản đồ số 5 được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp GCNQSDĐ số DC 836868 ngày 25/10/2021 cho bà Lê Thị Kim N, chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho bà Giáp Thị T vào ngày 29/11/2021.

Buộc ông Lê Văn H và bà Trương Thị R dọn ra khỏi nhà trả lại cho bà T toàn bộ nhà đất nêu trên.

Trong trường hợp Tòa án giải quyết vô hiệu HĐCNQSDĐ giữa bà T và vợ chồng bà N, ông H1 thì bà T yêu cầu bà N, ông H1 trả lại tiền chuyển nhượng là 500.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật.

Tại Biên bản ghi lời khai của đương sự ngày 14/11/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn C trình bày: Ông là con ruột của bà R và ông

H. Năm 2019, ông có vay của ông H1 và bà N số tiền 27.000.000 đồng, khi vay không có làm giấy nợ, không thỏa thuận thời hạn vay, khi nào có tiền thì trả, lãi suất cứ 1.000.000 đồng là lấy 7.000 đồng tiền lãi mỗi ngày. Khoản tiền vay này ông nhờ cha mẹ đến gặp ông H1 để lấy và giao cho ông là người trực tiếp sử dụng, giữa ông và cha mẹ ông có thỏa thuận cha mẹ ông sẽ thay ông trả khoản nợ vay này cho ông H1, bà N, đến nay, cha mẹ ông đã trả tiền vay hay chưa thì ông không biết. Thửa đất số 298, tờ bản đồ số 5, diện tích 103,2 m^2, loại đất ở tại nông thôn mà cha mẹ ông đang tranh chấp với bà N, ông H1 là của cha mẹ ông do cha ông là ông Lê Văn H đứng tên GCNQSDĐ, cha mẹ ông đã cho thửa đất này cho ông cùng vợ là bà Tạ Thị H2. Vợ chồng ông đã cất nhà ở trên đất, tuy nhiên chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn nhà cấp 4 hiện hữu trên thửa đất 298 do vợ chồng ông xây cất vào khoảng vào năm 2015, 2016, kết cấu căn nhà là nhà cấp 4, vách tường, mái tole, cột bê tông cốt thép, nền gạch men, giá trị xây cất là 370.000.000 đồng. Tiền bỏ ra xây cất là tiền chung của cả hai vợ chồng. Hiện tại vợ chồng ông đi làm ăn xa không thường xuyên ở trên nhà đất nêu trên nên hiện tại vợ chồng ông giao toàn bộ nhà đất cho cha mẹ ông là ông H và bà R quản lý sử dụng. Việc bà R, ông H ký tên chuyển nhượng thửa đất số 298, tờ bản đồ số 5, diện tích 103,2 m^2, loại đất ở tại nông thôn cho bà N và bà N chuyển nhượng thửa đất này cho bà Giáp Thị T thì ông hoàn toàn không biết. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà R và ông H thì ông thống nhất. Trong trường hợp Tòa án giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cha mẹ ông thì ông đồng ý để cha mẹ ông tiếp tục quản lý, sử dụng nhà đất mà không yêu cầu đòi lại, giữa ông và cha mẹ ông sẽ tự thương lượng với nhau về vấn đề nhà, đất mà không yêu cầu Tòa án giải quyết chung trong vụ án này. Trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cha mẹ ông và buộc phải giao nhà đất cho bất cứ cá nhân nào trong vụ án này thì ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc người đó phải hoàn trả khoản tiền xây cất nhà. Tuy nhiên đến nay ông C không nộp đơn yêu cầu độc lập để yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại Công văn số 04/CV ngày 01/6/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3 *(tên gọi hiện tại là* Văn phòng C1*) trình bày:* HĐCNQSDĐ số công chứng 1093, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/3/2020 được ký kết giữa ông Lê Văn H và bà Lê Thị Kim N được thực hiện trên cơ sở tự nguyện giữa các bên tham gia giao dịch và tiến hành đúng quy định của pháp luật nên Văn phòng công chứng không đồng ý hủy. Nếu nguyên đơn chứng minh được yêu cầu của mình là có căn cứ hoặc các bên có sự thỏa thuận với nhau thì do Tòa án xem xét quyết định và việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên không phải do lỗi của Văn phòng công chứng. Văn phòng công chứng yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Tại Công văn số 36/CV.VPCCCĐ.2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C4 *trình bày:* HĐCNQSDĐ giữa bà Lê Thị Kim N cùng chồng là ông Phạm Chí H1 với bà Giáp Thị T, số công chứng 3044, quyển số 03/2021TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C4 công chứng ngày 12/11/2021, đã được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định. Văn phòng C4 xin được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L *trình bày tại Công văn số 7246/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 31/10/2022 như sau:* Nguồn gốc thửa đất 298, tờ bản đồ số 5, diện tích 103,2 m^2, loại đất ở tại nông thôn, xã L, huyện C, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của ông Lê Văn H được UBND huyện C cấp GCNQSDĐ số phát hành AH 879585 (số vào sổ H 00895) ngày 30/01/2007.

Ngày 12/3/2020, ông Lê Văn H chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà Lê Thị Kim N theo HĐCNQSDĐ được Văn phòng C3, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD và được Sở T ký cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành DC 838968 (số vào số CS 04557) ngày 25/10/2021.

Ngày 12/11/2021, bà N cùng chồng là ông Phạm Chí H1 chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nêu trên cho bà Giáp Thị T theo HĐCNQSDĐ được Văn phòng C4, quyển số 03/2021/CC-SCC/HĐGD. Hồ sơ do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C thụ lý, xét thấy hồ sơ đầy đủ, đúng quy định của Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành, ngày 29/11/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C chỉnh lý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Giáp Thị T trên GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành DC 838968(số vào số CS 04557) ngày 25/10/2021 là đúng thẩm quyền, đúng trình tự thủ tục theo quy định.

Tại Đơn xin vắng mặt ngày 12/8/2024, bà Nguyễn Đặng Phương N1 là người đại diện theo ủy quyền của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt và yêu cầu giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Long An tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký đều tuân theo pháp luật tố tụng và các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung:

Ngày 12/3/2020 giữa ông H và bà N có ký HĐCNQSDĐ thửa đất số 298 (pcl), tờ bản đồ số 05, diện tích 103,2 m^2, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C3, nguyên đơn trình bày chỉ ký kết hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo cho khoản tiền vay 50.000.000 đồng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh có giao dịch vay tiền giữa hai bên và không được bị đơn thừa nhận nên không có căn cứ để xem xét. Do đó căn cứ vào HĐCNQSDĐ các bên đã ký kết để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Bị đơn trình bày có nhận chuyển nhượng thửa đất số 298 (pcl), tờ bản đồ số 05, diện tích 103,2 m^2, loại đất ở tại nông thôn, tại xã L, huyện C, tỉnh Long An và căn nhà trên đất, giá chuyển nhượng tổng cộng nhà và đất là 150.000.000 đồng, trong đó đất 50.000.000 đồng và nhà là 100.000.000 đồng trong Hợp đồng chuyển nhượng không ghi nhà vì nhà chưa được cấp quyền sở hữu đối với nhà ở nên các bên có lập thêm Giấy tay ngày 11/3/2020, với nội dung thể hiện bị đơn đặt cọc cho

nguyên đơn số tiền 150.000.000 đồng để đảm bảo cho Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất trị giá 150.000.000 đồng, nguyên đơn thừa nhận chữ ký và chữ viết tên trong giấy tay ngày 11/3/2020 là của nguyên đơn nhưng nội dung thỏa thuận tại giấy tay ngày 11/3/2020 thì nguyên đơn không có thỏa thuận mà do bà N và ông H1 tự viết thêm vào, căn cứ giấy tay do bị đơn cung cấp thể hiện ông H ký tên bên nhận cọc và bà R ký tên người làm chứng, không có căn cứ chứng minh việc ký tên là bị lừa đối, ép buộc nên lời trình bày của bị đơn là có căn cứ chấp nhận.

Tại biên bản thẩm định tại chỗ ngày 24/3/2023 ghi nhận hiện trạng đất tranh chấp có một căn nhà kết cấu móng cột đà bê tông cốt thép, tường gạch do nguyên đơn đang quản lý sử dụng. Tại mảnh trích đo địa chính số 104/LHT/2023 của Công ty TNHH Đ vẽ được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 29/12/2023 thể hiện căn nhà trên nằm trên thửa đất tranh chấp (298pcl) và thửa 301 do ông Lê Văn H đứng tên, đồng thời phần đất các bên tranh chấp được xác định gồm thửa 298 (pcl) và một phần thửa 301. Ngoài ra trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và người có nghĩa vụ liên quan ông C, bà H2 trình bày căn nhà trên được ông C, bà H2 xây cất vào khoảng năm 2015-2016 nên bà R, ông H không có quyền định đoạt đối với căn nhà trên đất.

Do đó HĐCNQSDĐ được ký kết ngày 12/3/2020 giữa ông H và bà N được công chứng tại VPCC Hoàn Hảo là vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được, dẫn đến HĐCNQSDĐ giữa bà N, ông H1 và bà T được ký kết ngày 12/11/2021 tại VPCC Cần Đước đối với thửa 298 (pcl) cũng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được. Cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai căn cứ vào việc tuyên vô hiệu hợp đồng sẽ thực hiện việc đăng ký biến động hoặc cấp lại GCNQSDĐ do đó không cần phải hủy GCNQSDĐ số DC 838968 của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 25/10/2021 cho bà Lê Thị Kim N và phần chỉnh lý biến động trong GCNQSDĐ của bà Lê Thị Kim N chuyển nhượng cho bà Giáp Thị T ngày 29/11/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C.

Về hậu quả của Hợp đồng dân sự vô hiệu: Căn cứ vào Điều 131 của Bộ luật dân sự thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường.

Xét HĐCNQSDĐ ngày 11/3/2020 được ký kết giữa ông H và bà N, hợp đồng thể hiện giá trị chuyển nhượng 50.000.000 đồng. Tuy nhiên căn cứ giấy tay ngày 11/3/2020 thể hiện giá trị chuyển nhượng là 150.000.000 đồng nên buộc nguyên đơn phải trả cho bị đơn số tiền 150.000.000 đồng, việc giao nhận đất chưa thực hiện nên bị đơn không phải hoàn trả đất. Lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là của hai bên nên mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại.

Xét HĐCNQSDĐ ngày 12/11/2021 được ký kết giữa bà N, ông H1 và bà T, giá trị chuyển nhượng thể hiện trên hợp đồng là 50.000.000 đồng, ông H1 và bà T đều thừa nhận giá trị chuyển nhượng trên hợp đồng để trốn nghĩa vụ thuế nhưng hai bên không thống nhất về số tiền chuyển nhượng thực tế, bà T trình bày giá trị chuyển nhượng thực tế là 500.000.000 đồng tuy nhiên ông H1 và bà N chỉ thừa nhận giá trị chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Ngoài lời trình bày của mình bà

T không cung cấp được tài liệu để chứng minh nên căn cứ sự thừa nhận của ông H1 bà N xác định giá trị chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, bà N và ông H1 phải trả lại cho bà T số tiền 200.000.000 đồng, do bà T chưa nhận đất nên không phải hoàn trả đất. Lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là của hai bên nên mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại.

Do đó, căn cứ Điều 403, 131 Bộ luật dân sự đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu vô hiệu HĐCNQSDĐ, không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà N, ông H1, bà R, ông H có nghĩa vụ giao đất cho bà T để bà được quản lý sử dụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn C và bà Tạ Thị H2 đã được Tòa án tống đạt đầy đủ các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan văn phòng C1, Văn phòng C4, Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L do bà Nguyễn Đặng Phương N1 – Phó Giám đốc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C đại diện theo ủy quyền vắng mặt và có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xử vắng mặt ông C và bà H2, Văn phòng C1, Văn phòng C4, Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Vợ chồng ông Lê Văn H và bà Trương Thị R khởi kiện bà Lê Thị Kim N là vụ kiện tranh chấp "Vô hiệu HĐCNQSDĐ, hủy GCNQSDĐ, hủy chỉnh lý biến động GCNQSDĐ". Bà Giáp Thị T có yêu cầu độc lập với bà Lê Thị Kim N, ông Phạm Chí H1 là tranh chấp " HĐCNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất". Quyền sử dụng đất đang tranh chấp và bị đơn cư trú tại Ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An. Căn cứ theo quy định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

[3]. Về áp dụng pháp luật để giải quyết vụ án: HĐCNQSDĐ giữa ông H, bà N được ký kết vào 12/3/2020 và HĐCNQSDĐ giữa bà N, ông H1 được xác lập vào 12/11/2021 nên áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 và Luật đất đai năm 2013 để giải quyết.

[4] Về nội dung:

[4.1]Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[4.1.1] Trong quá trình giải quyết vụ án bà R, ông H trình bày vợ chồng ông bà chỉ vay tiền của bà N, ông H1 với số tiền 150.000.000 đồng nhưng ký kết Hợp đồng chuyển nhượng để bảo đảm cho khoản tiền vay và thực tế vợ chồng ông bà không có chuyển nhượng đất cho ông H1 bà N nhưng nội dung này không được

ông H1, bà N thừa nhận và ông H, bà R cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình nên không có căn cứ chấp nhận lời trình bày của ông H, bà R. Căn cứ vào Giấy tay ngày 11/3/2020, HĐCNQSDĐ được công chứng tại Văn phòng C3 ngày 12/3/2020 công chứng số 1093, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Lê Thị Kim N và ông Lê Văn H có căn cứ chứng minh giữa bà N và ông H có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung ông H chuyển nhượng thửa đất số 298 (pcl), tờ bản đồ số 5, diện tích 103,2 m^2, loại đất ONT cho bà N với giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng. Căn cứ vào Giấy tay ngày 11/3/2020 có căn cứ xác định trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, giữa ông H, bà R và bà N có xác định chuyển nhượng nhà và đất, trong đó giá chuyển nhượng đất là 50.000.000 đồng, giá chuyển nhượng nhà là 100.000.000 đồng nên xác định các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng là có thật, không phải giả tạo để che dấu hợp đồng vay nên quan hệ tranh chấp giữa ông H và bà N là tranh chấp vô hiệu HĐCNQSDĐ, không liên quan đến tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

[4.1.2] Xét hiệu lực của HĐCNQSDĐ được công chứng tại Văn phòng C3 ngày 12/3/2020 số công chứng 1093, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Lê Thị Kim N và ông Lê Văn H:

Về sự tự nguyện giao kết của các bên: ông H, bà R thừa nhận khi ký kết hợp đồng, ông bà có biết ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng vẫn ký tên, không bị ai ép buộc nên hợp đồng được xác lập trên cơ sở tự nguyện.

Về hình thức: hợp đồng được công chứng, chứng thực tuân thủ theo quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 167 Luật đất đai năm 2013 quy định về hình thức của HĐCNQSDĐ.

Về nội dung: Hợp đồng thể hiện các bên giao kết chuyển nhượng thửa đất số 298 (pcl) với diện tích là 103,2 m^2 nhưng Căn cứ theo Mảnh trích đo địa chính số 104/LHT-2023 của Công ty TNHH Đ do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C phê duyệt ngày 29/12/2023 (sau đây gọi tắt là Mảnh trích đo số 104/LHT-2023) thì phần đất chuyển nhượng các bên xác định khi tiến hành đo đạc là phần đất tại thửa đất số 298, tờ bản đồ số 05, diện tích 95,7 m^2 có vị trí tại Khu A và một phần thửa đất 301, tờ bản đồ số 5, diện tích 43,8 m^2 có vị trí tại Khu B theo Mảnh trích đo số 104/LHT-2023. Mặt khác, trên phần đất tranh chấp có căn nhà cấp 4 của ông C và bà H2 nhưng ông H, bà R chuyển nhượng nhà cho ông H1, bà N mà không hỏi ý kiến của ông C, bà H2, cũng không có bất cứ văn bản nào thể hiện việc ông C, bà H2 thống nhất chuyển nhượng nhà đất cho bà N, ông H1. Do đó việc chuyển nhượng giữa ông H, bà N bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự 2015 nên cần vô hiệu HĐCNQSDĐ này.

Về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 *"Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả. Bên ngay tình trong việc*

thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường".

Do hợp đồng vô hiệu, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên buộc ông H, bà R phải trả lại cho bà N, ông H1 số tiền chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Hiện ông H, bà R chưa giao nhà đất cho bà N, ông H1 nên ông H1, bà N không phải thực hiện nghĩa vụ giao trả nhà đất lại cho ông H, bà R.

Về xác định lỗi: Căn cứ khoản 2 Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì *"Trường hợp khi giao kết hợp đồng mà một bên biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được nhưng không thông báo cho bên kia biết nên bên kia đã giao kết hợp đồng thì phải bồi thường thiệt hại cho bên kia, trừ trường hợp bên kia biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được".* Theo đó, trường hợp này khi giao kết hợp đồng, ông H có lỗi khi không nói rõ nhà trên đất là của ông C, bà H2, đất chuyển nhượng không chỉ thuộc thửa 298 mà còn thuộc thửa 301; bà N buộc phải biết trên đất có nhà của ông C, bà H2 và đất thỏa thuận chuyển nhượng trên HĐCNQSDĐ không đúng với đất chuyển nhượng trên thực tế nên cả hai bên đều có lỗi ngang nhau dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên mỗi bên phải chịu lỗi ½.

Về thiệt hại xảy ra: Giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng, giá hiện tại của nhà và đất tại thửa đất 298 theo Chứng thư thẩm định giá số VC 24/02/08/BĐS-LA là 484.332.548 đồng (bao gồm giá đất 156.182.000 đồng + giá nhà là 325.089.409 đồng (61,3 m^2 x 5.303.253 đồng) + giá mái che là 3.061.139,6 đồng (8,3 m^2 x 368.812 đồng)). So với giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng thì chênh lệch giá là 334.332.548 đồng, xác định bà N là người bị thiệt hại nhưng lỗi dẫn đến thiệt hại do cả hai bên nên mỗi bên phải chịu 1/2 thiệt hại là 167.166.274 đồng. Do đó, ông H bà R phải bồi thường thiệt hại cho bà N ông H1 số tiền là 167.166.274 đồng.

Tổng số tiền ông H bà R phải hoàn trả cho ông H1, bà N là 317.166.274 đồng.

[4.1.3] Xét hiệu lực của HĐCNQSDĐ được công chứng tại Văn phòng C4, số công chứng 3044, quyển số 03/2021/CC-SCC/HĐGD giữa bà Lê Thị Kim N, ông Phạm Chí H1 và Giáp Thị T:

Ngày 12/11/2021 bà Giáp Thị T và bà Lê Thị Kim N, ông Phạm Chí H1 ký kết HĐCNQSDĐ được công chứng tại Văn phòng C4, quyển số 3/2021-TP/CC với nội dung ông H1, bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 298, tờ bản đồ số 05, diện tích 103,2 m^2, loại đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất tại xã L, huyện C, tỉnh Long An cho bà Giáp Thị T. Dù hợp đồng được xác lập trên cơ sở tự nguyện, hình thức đúng theo quy định của pháp luật nhưng như đã nhận định ở trên hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được nên cần vô hiệu hợp đồng này.

[4.1.4] Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bà R, ông H yêu cầu hủy HĐCNQSDĐ được công chứng tại Văn phòng C3 ngày 12/3/2020 số công chứng 1093, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD và hủy

HĐCNQSDĐ được công chứng tại Văn phòng C4, số công chứng 3044, quyển số 03/2021/CC-SCC/HĐGD tuy nhiên như đã nhận định ở trên thì yêu cầu "hủy" trong trường hợp này là không chính xác mà cần tuyên vô hiệu các hợp đồng nêu trên.

[4.1.5] Đối với yêu cầu Hủy GCNQSDĐ số DC 838968 của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 25/10/2021 cho bà Lê Thị Kim N và hủy phần chỉnh lý biến động trong GCNQSDĐ của bà Lê Thị Kim N chuyển nhượng cho bà Giáp Thị T ngày 29/11/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C: căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có căn cứ để xác định bà Lê Thị Kim N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp GCNQSDĐ số DC 838968 đối với thửa đất 298 và bà Giáp Thị T được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C chỉnh lý chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên GCNQSDĐ số phát hành DC 838968 ngày 25/10/2021 dựa trên giao dịch dân sự là HĐCNQSDĐ được công chứng tại Văn phòng C3, Văn phòng C4.

Căn cứ hướng dẫn tại điểm 2. Mục II của Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao: Hội đồng xét xử không tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng mà cho quyền để đương sự được kê khai đăng ký để được quyền cấp lại GCNQSDĐ, điều chỉnh lại GCNQSDĐ đã được cấp. Cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại GCNQSDĐ phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Như vậy, yêu cầu của ông H, bà R là có căn cứ chấp nhận một phần.

[4.2] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của bà Giáp Thị T:

Như đã nhận định tại Mục [4.1.3] thì HĐCNQSDĐ được công chứng tại Văn phòng C4, số công chứng 3044, quyển số 03/2021/CC-SCC/HĐGD giữa bà Lê Thị Kim N, ông Phạm Chí H1 và Giáp Thị T bị vô hiệu.

Do hợp đồng vô hiệu, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông H1, bà N, bà T trình bày hai bên không chuyển nhượng nhà, đất trực tiếp cho nhau mà thông qua bên môi giới nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận lời trình bày này. Căn cứ HĐCNQSDĐ được công chứng tại Văn phòng C4 số vào sổ công chứng 3044, quyển số 3/2021-TP/CC thì hợp đồng được giao kết giữa bà N, ông H1 và bà T nên xác định các bên trực tiếp thực hiện việc chuyển nhượng với nhau. Giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 50.000.000 đồng, bà T nêu đã giao tiền 500.000.000 đồng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh, căn cứ vào sự thừa nhận của ông H1, bà N thừa nhận chuyển nhượng và đã nhận tiền chuyển nhượng với giá 200.000.000 đồng nên xác định giá trị của hợp đồng này theo thực tế là 200.000.000 đồng. Ông H1, bà N đã nhận số tiền 200.000.000 đồng nên buộc ông H1, bà N trả lại số tiền này cho bà T. Bà T chưa nhận nhà đất nên không phát sinh nghĩa vụ hoàn trả nhà đất cho ông H1, bà N.

Về xác định lỗi: cả hai bên đều có lỗi ngang nhau khi ký kết hợp đồng cụ thể ông H1, bà N có lỗi trong việc chưa được nhận nhà đất lại tiếp tục chuyển nhượng, bà T có lỗi trong việc không tìm hiểu kỹ về nhà đất nhận chuyển nhượng dẫn đến hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được nên mỗi bên phải chịu lỗi ½.

Về thiệt hại xảy ra: Giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, giá hiện tại của nhà và đất tại thửa đất 298 theo Chứng thư thẩm định giá số VC 24/02/08/BĐS-LA là 484.332.548 đồng. So với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng thì chênh lệch giá là 284.332.548 đồng, mỗi bên phải chịu 1/2 thiệt hại là 142.166.274 đồng. Do đó, ông H1, bà N phải bồi thường thiệt hại cho bà T số tiền là 142.166.274 đồng.

Tổng số tiền bà N, ông H1 phải hoàn trả cho bà Giáp Thị Tiếng L 342.166.274 đồng.

Yêu cầu của bà Giáp Thị Tiếng L có căn cứ chấp nhận một phần đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu.

[5] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Đước là có căn cứ, chấp nhận đề nghị của kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ, định giá số tiền 26.400.000 đồng, vợ chồng ông H, bà R phải chịu 8.800.000 đồng (đã nộp xong), vợ chồng bà N, ông H1 và bà T mỗi bên phải chịu 8.800.000 đồng để hoàn trả cho vợ chồng ông H, bà R.

[7] Về án phí: Ông H, bà R phải liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải hoàn trả cho vợ chồng ông H1, bà N nhưng do ông H, bà R là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, căn cứ theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, miễn toàn bộ án phí cho ông H, bà R. Ông H1, bà N phải liên đới nộp 300.000 đồng án phí đối với việc vô hiệu HĐCNQSDĐ giữa bà N với ông H và 17.108.000 đồng án phí trên số tiền phải hoàn trả cho bà T. Bà Giáp Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận và 7.892.000 đồng án phí đối với khoản tiền yêu cầu không được Tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 408, Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; Điều 167 Luật đất đai năm 2013, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228 Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của

Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn H và bà Trương Thị R về việc tranh chấp vô hiệu HĐCNQSDĐ, hủy GCNQSDĐ, hủy chỉnh lý biến động GCNQSDĐ đối với bà Lê Thị Kim N.

Vô hiệu HĐCNQSDĐ được công chứng tại Văn phòng C3 ngày 12/3/2020 số công chứng 1093, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Lê Thị Kim N và ông Lê Văn H.

Vô hiệu HĐCNQSDĐ được công chứng tại Văn phòng C4, số công chứng 3044, quyển số 03/2021/CC-SCC/HĐGD giữa bà Lê Thị Kim N, ông Phạm Chí H1 và Giáp Thị T.

Ông Lê Văn H được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với phần đất tại thửa đất số 298, diện tích đo đạc thực tế 95,7 m^2, tờ bản đồ số 05, loại đất ở tại nông thôn, địa chỉ ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An có vị trí tại khu A theo Mảnh trích đo số 104/LHT-2023.

Buộc ông Lê Văn H và bà Trương Thị R có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Lê Thị Kim N và ông Phạm Chí H1 số tiền chuyển nhượng và tiền bồi thường thiệt hại là 317.166.274 đồng (ba trăm mười bảy triệu một trăm sáu mươi sáu nghìn hai trăm bảy mươi bốn đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Giáp Thị T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với bà Lê Thị Kim N, ông Phạm Chí H1.

Buộc bà bà Lê Thị Kim N, ông Phạm Chí H1 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Giáp Thị T số tiền chuyển nhượng và tiền bồi thường thiệt hại 342.166.274 đồng (ba trăm bốn mươi hai triệu một trăm sáu mươi sáu nghìn hai trăm bảy mươi tư đồng).

3. Về chi phí tố tụng:

Buộc vợ chồng bà Lê Thị Kim N, ông Phạm Chí H1 phải liên đới hoàn trả lại cho vợ chồng ông Lê Văn H và bà Trương Thị R 8.800.000 đồng.

Buộc bà Giáp Thị T phải trả cho ông Lê Văn H và bà Trương Thị R 8.800.000 đồng.

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu thêm khoản tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự.

5. Về án phí:

Ông Lê Văn H và bà Trương Thị R được miễn toàn bộ án phí. H3 lại cho ông H, bà R 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại các biên lai thu số

0006069 ngày 23/3/2022 và số 0000507 ngày 18/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự tại huyện C.

Bà Lê Thị Kim N và ông Phạm Chí H1 phải liên đới chịu 17.408.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm

Bà Giáp Thị T phải chịu 8.192.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0006082 ngày 09/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự tại huyện C, bà T còn phải nộp tiếp 7.892.000 đồng.

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự được quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn.

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

Lê Thị Phương Trúc