

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN AN BIÊN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: **01/2020/DS-ST**

Ngày: 14-01-2020

*“V/v Tranh chấp về hợp đồng
chuyển nhượng QSD nhà, đất
và thuê nhà”*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN BIÊN, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Thảo

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Bùi Minh Cảnh

2. Bà Trần Thu Trang

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Quốc Sang - Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Bà Lai Thị Ngọc Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 01 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện An Biên, Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 192/2018/TLST-DS ngày 03 tháng 12 năm 2018 về việc tranh chấp về hợp đồng dân sự chuyển nhượng Quyền sử dụng nhà, đất và thuê nhà theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 157/2019/ QĐXXST-DS ngày 16 tháng 12 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Thanh T, sinh năm 1964 (có mặt);

Bà Nguyễn Thị Tr, sinh năm 1962 (có mặt);

Cùng địa chỉ: ấp 8 X1, xã ĐH, huyện AM, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Thanh T, bà Nguyễn Thị Tr: Ông Phạm Hoàng Khoa, sinh năm 1984. Địa chỉ: Số 369 Ngô Quyền, phường Vĩnh Lạc, Thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang (có mặt).

2. *Bị đơn:* Anh Hồ Thanh N, sinh năm 1981 (có mặt);

Chị Tôn Thị Đ, sinh năm 1981 (có mặt);

Người đại diện hợp pháp của bị đơn chị Tôn Thị Đ: Anh Hồ Thanh N, sinh năm 1981, là chồng của chị Tôn Thị Đ, đại diện theo giấy ủy quyền ngày 15/01/2019 (có mặt);

Cùng địa chỉ: ấp 7 C, xã Đ, huyện AB, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện ngày 07/8/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Tr trình bày, yêu cầu như sau:*

Vào ngày 25/01/2018, ông bà có nhận chuyển nhượng của anh N và chị Đ diện tích đất chiều ngang phía trước 2,4 mét, chiều ngang phía sau 2,1 mét, dài từ mé lộ Thù 7 đến giáp sông xáng Xỏ Rô, vị trí 01 cạnh giáp đất ông Võ Đình Ch, 01 cạnh giáp đất anh Nguyễn Văn H, 01 cạnh giáp lộ CT 7, 01 cạnh giáp sông xáng X R, tọa lạc tại ấp 7 C, xã Đ, huyện AB, tỉnh Kiên Giang với giá là 350.000.000 đồng. Khi đó hai bên thực hiện giao nhận tiền 01 lần vào ngày sang nhượng 25/01/2018, có làm giấy viết tay với nhau, có chứng kiến xác nhận của Lãnh đạo ấp 7 C, có hộ giáp ranh bà Nguyễn Thị Ph và ông Võ Đình Ch ký vào giấy sang nhượng nhà và đất nói trên. Sau đó ông bà có cho anh N và chị Đ thuê lại căn nhà trên với giá 1.000.000 đồng / tháng để mua bán tạp hóa và sử dụng ở sinh hoạt, thời gian thuê 06 tháng (Từ ngày 25/01/2018 đến ngày 25/6/2018), tiền thuê nhà anh N và chị Đ đã thanh toán đầy đủ cho ông bà. Đến hết thời hạn thuê nhà, gia đình ông bà có nhu cầu sử dụng nên yêu cầu anh N và chị Đ trả nhà và đất theo hợp đồng nhưng anh N và chị Đ cố tình gây khó dễ cho ông bà đến nay anh N, chị Đ không giao lại nhà và đất cho ông bà sử dụng. Nay ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa ông bà và anh N, chị Đ ngang phía trước 2,4 mét, ngang phía sau 2,1 mét x dài khoảng 32 mét, vị trí 01 cạnh giáp đất ông Võ Đình Ch, 01 cạnh giáp đất anh Nguyễn Văn H, 01 cạnh giáp lộ CT 7, 01 cạnh giáp Sông Xáng XR, tọa lạc tại ấp 7 C, xã Đ, huyện AB, tỉnh Kiên Giang.

- Buộc vợ chồng anh N và chị Đ phải trả lại cho ông bà số tiền chuyển nhượng nhà và đất là 350.000.000 đồng;

- Đối với hợp đồng thuê nhà giữa ông bà và anh N, chị Đ trả tiền thuê nhà xong, ông bà rút lại yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu giải quyết, ngoài ra ông bà không yêu cầu gì khác.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Hồ Thanh N và chị Tôn Thị Đ trình bày:*

Anh chị có vay tiền của ông Trần Thanh T, bà Nguyễn Thị Tr 100.000.000 đồng, đến ngày 25/01/2018 anh chị có kêu ông Trần Thanh T, bà Nguyễn Thị Tr bán căn nhà ngang phía trước 2,4 mét, ngang phía sau 2,1 mét x dài khoảng 32 mét, vị trí 01 cạnh giáp đất ông Võ Đình Ch, 01 cạnh giáp đất anh Nguyễn Văn H, 01 cạnh giáp lộ CT 7, 01 cạnh giáp Sông Xáng XR, tọa lạc tại ấp 7 C, xã Đ, huyện AB, tỉnh Kiên Giang với giá là 350.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng nhà và đất thì ông T và bà Tr trừ 100.000.000 đồng anh chị vay trước đó, ông T và bà Tr giao tiếp tiền mặt anh chị nhận 150.000.000 đồng, còn lại 100.000.000 đồng đến nay ông T và bà Tr không trả cho anh chị.

Nay ông T, bà Tr yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa anh chị và ông T, bà Tr thì anh chị đồng ý.

Anh chị đồng ý trả cho ông T và bà Tr số tiền 250.000.000 đồng như sau: Trong thời hạn 15 ngày anh chị trả 170.000.000 đồng, còn 80.000.000 đồng thì anh chị trả mỗi tháng 500.000 đồng, trả cho đến khi hết số tiền nói trên.

Hợp đồng thuê nhà giữa anh chị và ông T, bà Tr đã thực hiện xong, anh chị không yêu cầu giải quyết.

Việc chuyển nhượng nhà và đất nói trên không có ai biết, chỉ thỏa thuận bằng lời nói và anh chị có ghi âm lại là anh chị chuyển nhượng nhà và đất nói trên cho ông T, bà Tr với giá là 350.000.000 đồng, đến nay anh chị trừ cán nợ 100.000.000 đồng và ông T, bà Tr giao cho vợ chồng anh chị nhận số tiền 150.000.000 đồng; ông T và bà Tr còn nợ lại anh chị 100.000.000 đồng chưa giao cho anh chị. Đồng thời, anh chị sẽ làm văn bản giải thích việc ghi âm cung cấp đoạn ghi âm cho Tòa án sau.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/8/2019, người làm chứng ông Trần Văn H trình bày:*

Vào ngày tháng năm nào thì ông không nhớ rõ, cách nay khoảng hơn 03 năm ông có bán cho vợ chồng anh N và chị Đ nhà ngang 02 mét, dài từ lộ T 7 đến Sông Xáng XR, tại ấp 7 C, xã Đ, huyện AB, tỉnh Kiên Giang. Đối với đất đã bị thu hồi theo chủ trương chung của Nhà nước, nay ông T, bà Tr và anh N, chị Đ tranh chấp ông không yêu cầu giải quyết gì cho ông.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/8/2019, người làm chứng bà Nguyễn Thị P và ông Võ Đình Ch trình bày:*

Ông bà không có mối quan hệ gì với ông T, bà Tr, anh N, chị Đ, chỉ là ở cùng xóm với nhau. Sự việc vợ chồng anh N và chị Đ sang nhượng nhà và đất cho ông T và bà Tr thì ông bà biết, thời điểm đó ông T, bà Tr và anh N, chị Đ đều thống nhất sang nhượng nhà và đất với giá là 350.000.000 đồng, lúc bà Tr và ông T trả tiền cho anh N và chị Đ ông bà không có mặt trực tiếp chứng kiến, bà Tr và ông T có căn trừ nợ vào tiền bán nhà và đất không thì ông bà không rõ, khi ông bà ký chứng kiến vào hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất chỉ có mặt bà Tr và ông bà. Ông bà thấy trong hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất có chữ ký của anh N và chị Đ trước và ông bà biết anh N và chị Đ có chuyển nhượng nhà và đất, ông bà biết tờ hợp đồng chuyển nhượng là do anh N làm đưa cho bà Tr ký tên, sau đó bà Tr nhờ ông bà ký chứng kiến sự việc chuyển nhượng nhà và đất. Ông bà xác định, anh N và chị Đ chuyển nhượng nhà, đất ở ấp 7 C lá có, người chuyển nhượng là bà Tr và trả tiền chủ nhà mới ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Đồng thời, nhà của anh N và chị Đ gắn liền với đất không thể dịch chuyển đi nơi khác được nên bán nhà là không đúng mà bán nhà và đất.

** Tài liệu, chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án gồm:* 02 Giấy chứng minh nhân dân của Trần Thanh T, Nguyễn Thị Tr; Sổ hộ khẩu hộ ông Trần Thanh T; Giấy sang nhượng nhà ở ngày 25/01/2018; Giấy cho thuê nhà ngày 25/01/2018; Phiếu thực hiện hòa giải ở cơ sở ngày 06/8/2018; Biên bản hòa giải ngày 06/8/2018; Đơn xin xác nhận tình trạng cư trú của đương sự; Giấy sang nhượng nhà ở ngày 22/3/2015; Biên bản tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện An Biên; Tờ trích đo địa chính số: TĐ 60-2019 địa chỉ: ấp Bảy Chợ ngày 11/4/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện An Biên; Hóa đơn giá trị gia tăng ngày 12/4/2019; Chứng thư định giá số: Vc 19/8/60/CT-TVAP ngày 15/8/2019 của Công ty TNHH định giá Thịnh Vượng; Hóa đơn giá trị gia tăng ngày 21/8/2019; Công văn số 489/UBND-NCPC ngày 14/10/2019 của Ủy ban nhân dân huyện An Biên; Quyết định thu hồi đất của bà Nguyễn Thị Thu B số 2268 ngày 31/8/2006 của Ủy ban nhân dân huyện An Biên; 02 biên bản chi trả tiền và 02 phiếu chi ngày 29/11/2005 và ngày 01/02/2007; Quyết định về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ khu B thuộc đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu đô thị Thới Bảy, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500, quy mô 6,709 ha số 298/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang; 02 Biên bản lấy lời khai của người làm chứng ngày 19/8/2019.

** Tại phiên tòa:*

Luật sư, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Thanh T, bà Nguyễn Thị Tr trình bày, ngày 25/01/2018, ông T và bà Tr có nhận chuyển nhượng căn nhà ở và đất của anh N và chị Đ với giá là 350.000.000 đồng, khi đó ông T và bà Tr có cho anh N và chị Đ thuê lại sử dụng 06 tháng, đến hạn giao nhà anh N và chị Đ không giao nhà nên ông T và bà Tr yêu cầu giải quyết nhưng đến nay anh N và chị Đ không giao nhà cho ông T và bà Tr sử dụng, tại phiên tòa ông T, bà Tr và anh N, chị Đ thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà ở và đất giữa ông T, bà Tr và anh N, chị Đ lập ngày 25/01/2018. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà ở và đất giữa ông T, bà Tr và anh N, chị Đ lập ngày 25/01/2018; buộc anh N và chị Đ phải trả lại cho ông T và bà Tr số tiền chuyển nhượng nhà ở và đất là 350.000.000 đồng; đối với hợp đồng thuê nhà giữa ông bà và anh N, chị Đ trả tiền thuê nhà xong, ông bà rút lại yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu giải quyết, ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Nguyên đơn ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Tr trình bày, thống nhất theo đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà ở và đất giữa ông bà và anh N, chị Đ lập ngày 25/01/2018; buộc anh N và chị Đ phải trả lại cho ông bà số tiền chuyển nhượng nhà ở và đất là 350.000.000 đồng; đối với hợp đồng thuê nhà giữa ông bà và anh N, chị Đ trả tiền thuê nhà xong, ông bà rút lại yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu giải quyết, ngoài ra ông bà không yêu cầu gì khác.

Bị đơn anh Hồ Thanh N và chị Tôn Thị Đ xác định, trước đó anh chị có vay tiền của ông T và bà Tr 100.000.000 đồng, đến ngày 25/01/2018 anh chị có kêu ông T và bà Tr chuyển nhượng căn nhà ngang phía trước 2,4 mét, ngang phía sau 2,1 mét x dài khoảng 32 mét, vị trí 01 cạnh giáp đất ông Võ Đình Ch, 01 cạnh giáp đất anh Nguyễn Văn H, 01 cạnh giáp lộ CT 7, 01 cạnh giáp sông xáng XR, tọa lạc tại ấp 7 C, xã Đ, huyện AB, tỉnh Kiên Giang với giá là 350.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng thì ông T và bà Tr trừ 100.000.000 đồng anh chị vay trước đó, ông T và bà Tr giao tiếp tiền mặt cho anh chị nhận 150.000.000 đồng, còn lại 100.000.000 đồng đến nay ông T và bà Tr không trả cho anh chị. Nay ông T và bà Tr yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà ở và đất giữa anh chị và ông T, bà Tr lập ngày 25/01/2018 thì anh chị đồng ý và anh chị đồng ý trả cho ông T và bà Tr số tiền anh chị nhận chuyển nhượng nhà và đất là 250.000.000 đồng như sau:

- Trong thời hạn 15 ngày anh chị trả 170.000.000 đồng, còn 80.000.000 đồng anh chị trả mỗi tháng 400.000 đồng, trả cho đến khi hết số tiền nói trên.

- Đối với hợp đồng thuê nhà giữa anh chị và ông T, bà Tr đã thực hiện xong anh chị không yêu cầu giải quyết.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án thực hiện các thủ tục tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử, xác định mối quan hệ pháp luật, đưa tư cách đương sự tham gia tố tụng, về thu thập tài liệu, chứng cứ chứng minh, tổng đạt các văn bản tố tụng và chuyển hồ sơ vụ án cho Viện Kiểm sát đúng trình tự thủ tục và thời gian quy định tại khoản 1 Điều 35, Điều 48, Điều 51, Điều 68, các Điều 208, 209, 210, 211, 239 và Điều 247 của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Xét đơn khởi kiện của ông T và bà Tr yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà ở, đất và thuê nhà giữa ông bà và anh N và chị Đ lập ngày 25 tháng 01 năm 2018, buộc anh N và chị Đ giao nhà và đất cho ông bà sử dụng. Trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa hôm nay, ông T, bà Tr và anh N, chị Đ đều thống nhất thỏa thuận với nhau hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà ở và đất giữa ông T, bà Tr và anh N, chị Đ lập ngày 25 tháng 01 năm 2018 do hợp đồng vô hiệu, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận ý kiến thỏa thuận của các đương sự. Đồng thời, hợp đồng vô hiệu thì các đương sự phải giao trả cho nhau những gì đã nhận. Qua các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể khi chuyển nhượng nhà ở và đất ông T và bà Tr có giao cho anh N và chị Đ nhận 350.000.000 đồng, cụ thể ghi trong giấy sang nhượng nhà ở ngày 25/01/2018. Đối với anh N và chị Đ cho rằng ông T và bà Tr trừ căn nợ của anh chị trước đó 100.000.000 đồng và anh chị nhận tiền mặt 150.000.000 đồng, ông T và bà Tr còn 100.000.000 đồng nhưng anh chị không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh nên ông T và bà Tr yêu cầu anh N và chị Đ trả lại cho ông bà 350.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận. Đối với hợp đồng thuê nhà giữa ông T, bà Tr và anh N, chị Đ lập ngày 25 tháng 01 năm 2018 đã thực hiện xong, ông T và bà Tr rút lại yêu cầu khởi kiện; ông T, bà Tr, anh N và chị Đ không yêu cầu giải quyết, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ phần ông T và bà Tr rút yêu cầu khởi kiện.

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 thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông Trần Thanh T, bà Nguyễn Thị Tr yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà ở và đất, trả tiền chuyển nhượng nhà và đất, bị đơn anh Hồ Thanh N và chị Tôn Thị Đ cư trú tại: ấp 7 C, xã Đ, huyện AB, tỉnh Kiên Giang cho nên được xác định đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Ngày 08 tháng 11 năm 2019, anh N và chị Đ xác định việc chuyển nhượng nhà ở và đất nói trên anh chị có ghi âm lại là anh chị chuyển nhượng nhà ở và đất nói trên cho ông T, bà Tr với giá là 350.000.000 đồng, khi chuyển nhượng anh chị trừ cán nợ 100.000.000 đồng và ông T, bà Tr giao cho anh chị nhận số tiền 150.000.000 đồng, ông T, bà Tr còn nợ lại anh chị 100.000.000 đồng đến nay ông T và bà Tr chưa giao cho anh chị. Đồng thời, anh chị sẽ làm văn bản giải thích việc ghi âm và cung cấp đoạn ghi âm cho Tòa án sau nhưng đã quá thời hạn của Tòa án đề nghị anh N và chị Đ cung cấp tài liệu, chứng cứ mà anh chị vẫn không cung cấp theo quy định tại Điều 91, khoản 2 Điều 95 và khoản 4 Điều 96 của Bộ luật tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

[3] Về nội dung vụ án: Xét về hình thức của hợp đồng, ngày 25 tháng 01 năm 2018 ông T, bà Tr và anh N, chị Đ giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà ở và đất, khi đó hai bên chỉ lập văn bản viết tay (*Giấy sang nhượng nhà ở ngày 25 tháng 01 năm 2018*), không lập thành văn bản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà ở và đất theo quy định của pháp luật, không có sự chứng thực của Ủy ban nhân dân xã nơi có nhà ở và đất chuyển nhượng, cũng không có công chứng, không thỏa thuận thời điểm có hiệu lực của hợp đồng về nhà ở. Đồng thời, nhà ở của anh N, chị Đ không được cấp Giấy chứng nhận và thuộc diện đã có quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang theo quy định pháp luật và quy định tại khoản 1 Điều 502 của Bộ luật dân sự; điểm d khoản 1 Điều 118, Điều 122 của Luật nhà ở là vi phạm về hình thức của hợp đồng.

Xét về nội dung của hợp đồng, ngày 25 tháng 01 năm 2018, anh N và chị Đ chuyển nhượng quyền sử dụng nhà ở và đất cho ông T và bà Tr, không mô tả đặc điểm của nhà ở giao dịch diện tích bao nhiêu mét vuông và đặc điểm của thửa

đất ở gắn với nhà ở đó, thời gian bảo hành nhà ở, thời hạn sử dụng đất, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định tại Điều 121 của Luật nhà ở, Điều 501 của Bộ luật dân sự, điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai là vi phạm về nội dung của hợp đồng.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà ở và đất (*Giấy sang nhượng nhà ở ngày 25 tháng 01 năm 2018*) giữa ông T, bà Tr và anh N, chị Đ lập ngày 25 tháng 01 năm 2018 là vô hiệu về hình thức và nội dung. Trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa hôn nay, ông T và bà Tr yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà ở và đất giữa ông bà và anh N, chị Đ lập ngày 25 tháng 01 năm 2018; anh N và chị Đ cũng đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà ở và đất. Hội đồng xét xử thấy rằng, các đương sự yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà ở và đất nói trên là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ghi nhận sự tự thỏa thuận của các đương sự, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà ở và đất (*Giấy sang nhượng nhà ở ngày 25 tháng 01 năm 2018*) giữa ông Trần Thanh T, bà Nguyễn Thị Tr và anh Hồ Thanh N, chị Tôn Thị Đ lập ngày 25 tháng 01 năm 2018 là vô hiệu.

Đồng thời, khi hợp đồng vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự. Trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa hôn nay, ông T và bà Tr yêu cầu anh N và chị Đ trả lại cho ông bà tiền chuyển nhượng quyền sử dụng nhà ở và đất là 350.000.000 đồng; anh N và chị Đ xác định, anh chị chuyển nhượng nhà ở và đất nói trên với giá là 350.000.000 đồng, khi chuyển nhượng anh chị trừ cán nợ 100.000.000 đồng và ông T, bà Tr giao cho anh chị nhận số tiền 150.000.000 đồng, ông T, bà Tr còn nợ lại anh chị 100.000.000 đồng đến nay ông T và bà Tr chưa giao cho anh chị.

Xét khởi kiện của ông T và bà Tr yêu cầu anh N và chị Đ trả lại cho ông bà tiền chuyển nhượng quyền sử dụng nhà ở và đất 350.000.000 đồng (Trong đó: Trừ cán tiền nợ trước đó 100.000.000 đồng và giao tiền mặt 250.000.000 đồng). Hội đồng xét xử thấy rằng, trình bày và yêu cầu của ông T và bà Tr phù hợp với lời trình bày của anh N và chị Đ, lời khai của người làm chứng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà ở và đất ngày 25/01/2018 (*Giấy sang nhượng nhà ở ngày 25/01/2018*) cùng các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án là ông T và bà Tr chuyển nhượng quyền sử dụng nhà ở và đất của anh N và chị Đ

với giá là 350.000.000 đồng phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét ý kiến trình bày của anh N và chị Đ cho rằng, anh chị chuyển nhượng nhà ở và đất nói trên với giá là 350.000.000 đồng, khi chuyển nhượng anh chị trừ cán nợ trước đó 100.000.000 đồng và ông T, bà Tr giao cho anh chị nhận số tiền 150.000.000 đồng. Ông T, bà Tr còn nợ lại anh chị 100.000.000 đồng đến nay ông T và bà Tr chưa giao cho anh chị. Trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa hôm nay, ông T và bà Tr không thừa nhận mà anh N và chị Đ cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh theo quy định tại khoản 1 Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét.

Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án, ý kiến trình bày yêu cầu của đương sự và người làm chứng theo quy định tại khoản 4 Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, buộc anh N và chị Đ phải hoàn trả cho ông T và bà Tr tiền chuyển nhượng quyền sử dụng nhà ở và đất là 350.000.000 đồng theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự.

Đối với căn nhà và đất theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 01/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện An Biên và tờ trích đo địa chính số: TĐ 44-2019 ngày 11/4/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang có tổng diện tích 71,5 mét vuông (Các cạnh 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10). Vị trí ngang giáp lộ xe TB (Cạnh 5-6) là 2,40 mét; ngang giáp Sông Xáng XR (Cạnh 1-10) là 1,8 mét; dài giáp ông Nguyễn Văn H (Cạnh 1-2-3-4-5) là 33,90 mét; dài giáp ông Võ Đình Ch và bà Nguyễn Thị P (Cạnh 6-7-8-9-10) là 33,70 mét. Giữ nguyên hiện trạng cho anh N và chị Đ tiếp tục sử dụng, khi nào Nhà nước sử dụng theo Quyết định về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ khu B thuộc đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu đô thị Thứ Bảy, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500, quy mô 6,709 ha số: 2938/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang, vị trí nằm trong Lô C9 được bố trí quy hoạch Khu vực công viên cây xanh, khi Nhà nước có chủ trương giải tỏa thì thông báo cho anh N và chị Đ thực hiện theo quy định pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, ông T và bà Tr rút lại yêu cầu khởi kiện đối với hợp đồng thuê nhà giữa ông T, bà Tr và anh N, chị Đ lập ngày 25 tháng 01 năm 2018, do đã thực hiện xong; ông T, bà Tr,

anh N và chị Đ không yêu cầu giải quyết. Hội đồng xét xử thấy rằng việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện nên chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về chi phí tố tụng: 628.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (ông T và bà Tr đã nộp xong ngày 12/4/2019) và 1.650.000 đồng chi phí định giá tài sản (ông T và bà Tr đã nộp xong ngày 16/10/2019). Anh N và chị Đ phải chịu 628.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và 1.650.000 đồng chi phí định giá tài sản theo quy định tại các Điều 157, 158, 165, 166 của Bộ luật tố tụng dân sự. Buộc anh N và chị Đ hoàn trả lại cho ông T và bà Tr số tiền 628.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và 1.650.000 đồng chi phí định giá tài sản tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Biên khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[5] Về án phí: Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, khoản 2 Điều 95, khoản 4 Điều 96, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai;

Căn cứ vào Điều 131, Điều 501, khoản 1 Điều 502 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào Điều 118, Điều 121, Điều 122 của Luật nhà ở;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 của của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Ghi nhận sự tự thỏa thuận của các đương sự, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà (*Giấy sang nhượng nhà ở ngày 25 tháng 01 năm*

2018) giữa ông Trần Thanh T, bà Nguyễn Thị Tr và anh Hồ Thanh N, chị Tôn Thị Đ lập ngày 25 tháng 01 năm 2018 là vô hiệu.

2. Buộc anh Hồ Thanh N và chị Tôn Thị Đ phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Tr số tiền chuyển nhượng nhượng quyền sử dụng nhà ở và đất là 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng).

3. Giữ nguyên hiện trạng căn nhà và đất theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 01/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện An Biên và tờ trích đo địa chính số: TĐ 44-2019 ngày 11/4/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang có tổng diện tích 71,5 mét vuông (Các cạnh 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10). Vị trí ngang giáp lộ xe TB (Cạnh 5-6) là 2,40 mét; ngang giáp Sông Xáng XR (Cạnh 1-10) là 1,8 mét; dài giáp ông Nguyễn Văn H (Cạnh 1-2-3-4-5) là 33,90 mét; dài giáp ông Võ Đình Ch và bà Nguyễn Thị P (Cạnh 6-7-8-9-10) là 33,70 mét cho anh N và chị Đ tiếp tục sử dụng, khi nào Nhà nước sử dụng theo Quyết định về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ khu B thuộc đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu đô thị Thứ Bảy, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500, quy mô 6,709 ha số: 2938/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang, vị trí nằm trong Lô C9 được bố trí quy hoạch Khu vực công viên cây xanh, khi Nhà nước có chủ trương giải tỏa thì thông báo cho anh N và chị Đ thực hiện theo quy định pháp luật.

4. Đình chỉ xét xử đối với phần ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Tr rút lại yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng nhà ở giữa ông T, bà Tr và anh N, chị Đ.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc anh Hồ Thanh N và chị Tôn Thị Đ hoàn trả lại cho ông T và bà Tr số tiền 628.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và 1.650.000 đồng chi phí định giá tài sản tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Biên khi bản án có hiệu lực pháp luật.

6. Về án phí: Buộc anh Hồ Thanh N và chị Tôn Thị Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Tr không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Tr tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng theo biên lai thu số 0005785 ngày 03/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

7. Về quyền kháng cáo: Đương sự, người đại diện hợp pháp của đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong hạn là 15 ngày kể từ ngày tuyên án 14/01/2020.

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 Điều 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.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện An Biên;
- Chi cục THADS huyện An Biên;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, VP (Sang).

Trần Văn Thảo