

Bản án số: 27/2022/HNGĐ-ST.

Ngày: 20-12-2022.

“V/v tranh chấp ly hôn, chia tài sản
chung, hợp đồng chuyển nhượng nhà,
đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận
QSD đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ NGÃ NĂM, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Mỹ Hạnh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Văn Hồng

Ông Đỗ Huy Sơn

- Thư ký phiên tòa: Bà Thạch Thị Diễm Trinh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Lý Văn Hiếu - Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 12 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 20/2019/TLST-HNGĐ, ngày 14 tháng 02 năm 2019 về việc “V/v tranh chấp ly hôn, chia tài sản chung, hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất”

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 71/2022/QĐXXST-HNGĐ, ngày 27 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Trần Văn Mười H**, sinh năm 1980. (Vắng mặt)

Địa chỉ: khóm A, phường B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn: Bà **Trần Thị Kiều N**, sinh năm 1984. (Có mặt)

Địa chỉ: khóm A, phường B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Hoàng Vinh M**, sinh năm 1969. (Có mặt)

2. Bà **Nguyễn Thị Trúc L**, sinh năm 1968. (Có mặt)

Địa chỉ: Khóm Tân Thành, Phường 2, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

3. Ông **Trần Văn N** (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Thanh N, xã Thanh H, huyện G, tỉnh K.

4. Bà **Võ Thị B**, sinh năm 1941 (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

5. Ông **Trần Văn Nh** (vắng mặt)

6. Bà **Trần Thị M** (vắng mặt)

7. Bà **Trần Thị T** (vắng mặt)

8. Bà **Trần Thị S (Sa)** (vắng mặt)

9. Bà **Trần Thị Mười M** (có mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm A, phường B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng

10. Ông **Trần Văn D (V)** sinh năm 1967 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Long T, xã Long P, thị xã Long M, tỉnh H

11. Ông **Trần Văn Bé S**, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Châu T, xã An N, huyện C, tỉnh S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ông Trần Văn Mười H trình bày:

Vào ngày 11/02/2012 ông và bà Trần Thị Kiều N và có đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân Phường b, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng và được cấp giấy chứng nhận kết hôn theo quy định của pháp luật. Thời gian đầu kết hôn vợ chồng ông sống rất hạnh phúc, nhưng sau thời gian chung sống thì vợ chồng phát sinh mâu thuẫn, bất đồng về quan điểm sống, thường xuyên cãi vã lẫn nhau, cuộc sống không hạnh Phúc. Ông và bà N đã sống ly thân từ năm 2015 cho đến nay. Mâu thuẫn giữa vợ chồng ông không ai biết. Trong quá trình chung sống ông và bà N có 02 con chung, là cháu Trần Thị Trúc L, sinh ngày 01/8/2009 và cháu Trần Văn P, sinh ngày 28/9/2015. Trong quá trình chung sống ông và bà N có tài sản chung nhưng không yêu cầu Tòa án giải quyết. Nợ chung: Không có.

Nay ông yêu cầu ly hôn với bà Trần Thị Kiều N.

Ông yêu cầu nuôi 02 con chung là cháu Trần Thị Trúc L, sinh ngày 01/8/2009, Trần Văn P, sinh ngày 28/9/2015 và ông không yêu cầu bà N cấp dưỡng nuôi con.

Về tài sản chung: Ông không yêu cầu xem xét, giải quyết.

Về nợ chung: Ông không yêu cầu xem xét, giải quyết.

Về nghĩa vụ cấp dưỡng giữa vợ và chồng khi ly hôn: Ông không yêu cầu xem xét, giải quyết.

Theo đơn phản tố, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Trần Thị Kiều N trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của ông Mười H về quan hệ hôn nhân, con chung. Nay ông Mười H yêu cầu xin ly hôn với bà thì bà đồng ý. Nếu Tòa án giải quyết cho bà L hôn thì về con chung bà yêu cầu nuôi 02 con chung là cháu Trần Thị Trúc Linh, sinh ngày 01/8/2009, Trần Văn Phúc, sinh ngày 28/9/2015 và yêu cầu ông Mười H cấp dưỡng nuôi con theo quy định pháp luật. Riêng về phần tài sản chung thì trong quá trình chung sống bà và ông Mười H có tài sản chung là 01 căn nhà chiều dài 19m, ngang 8m, tổng cộng là 153,8m². Hiện nay phần đất này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do ông Mười H chồng bà đứng tên phần đất thuộc thửa số 134, tờ bản đồ số 25, tổng diện tích là 100,1m² tọa lạc tại Khóm A, Phường B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết chia đôi phần căn nhà và đất ở thuộc thửa 134, tờ bản đồ số 25, diện tích là 1000,1m² tọa lạc tại Khóm A, Phường B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng. Nay bà yêu cầu ổn định phần nhà, đất cho bà để bà cho 02 con bà và mẹ chồng bà ở, không đồng ý trả giá trị cho ông Mười H.

Theo đơn yêu cầu độc lập, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Vinh M, bà Nguyễn Thị Trúc L trình bày:

Vào ngày 19/6/2019 ông có mua đất và nhà ở của ông Mười H. Phần đất thuộc thửa số 134, tờ bản đồ số 25. Tọa lạc tại Khóm 1, Phường 2, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng với số tiền là 1.250.000.000 đồng, đưa trước cho ông Mười H hết 1.116.000.000 đồng, còn thiếu lại ông Mười H 134.000.000 đồng, theo biên nhận là ông còn thiếu ông Mười H 140.000.000 đồng, khi nào giao nhà xong hết giao tiền đủ. Sau đó, ông có đưa cho ông Mười H thêm 6.000.000 đồng nên, còn thiếu ông Mười H là 134.000.000 đồng xem như ông đã đưa cho ông Mười H số tiền 1.116.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 21/7/2019 thì ông Trần Văn Mười H đã giao nhà cho ông, do chưa có sử dụng nhà nên ông khóa cửa để đó thì bà N đập ổ khóa nhà vô ở đến nay, việc chuyển nhượng nhà, đất không có bà N và bà Bơ tham gia. Nay vợ chồng ông yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng ông và ông Trần Văn Mười H. Trong trường hợp không công nhận hợp đồng thì vợ chồng ông yêu cầu xử lý hậu của hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Võ Thị Bơ trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp này của bà, bà không có ký tên để Mười Hai làm quyền sử dụng đất, bà cũng không biết lý do gì ông Mười H đứng tên quyền sử dụng đất. Việc ông Mười H chuyển nhượng nhà đất cho ông M bà không đồng ý. Bà yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trần Văn Mười H đối với phần đất diện tích 1000,1m² thửa 133, tờ bản đồ số 25, tọa lạc Khóm 1, Phường 2, thị xã Ngã Năm, Sóc Trăng.

Theo đơn yêu cầu độc lập, trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Nỉ có yêu cầu độc lập trình bày:

Khi ông đi nghĩa vụ về là năm 1985 thì mẹ ông sống với vợ chồng em út là Mười Hai, Nga. Lúc vợ chồng Mười Hai còn sống chung thì vợ chồng Mười Hai nuôi mẹ, khi vợ chồng Mười Hai không còn sống chung thì Nga là người trực tiếp nuôi mẹ ông. Ông không biết việc ông Mười H đứng tên quyền sử dụng đất, ông chỉ mới biết gần đây thôi nhưng phản đối thì cũng đã muộn. Trước đây ông Mười H cũng có sang đất cho nhiều người khác nhưng ông không biết tên là sang cho ai do ông đi làm ăn lâu lâu mới về nhà. Ông cũng mới biết việc ông Mười H sang đất cho ông M và khi biết thì ông và anh chị em trong gia đình có phản đối do đất còn ít để cho mẹ thờ cúng ông bà.

Ông được biết phần đất trên vợ chồng ông Hoàng Vinh M, bà Nguyễn Thị Trúc L yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng phần đất diện tích 1000,1m² thửa 133, tờ bản đồ số 25, tọa lạc Khóm 1, Phường 2, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng đối với yêu cầu trên ông không đồng ý vì từ trước đến nay ông không hề ký tên tặng cho hay chuyển nhượng phần đất trên cho bất kỳ ai, do đó việc chuyển nhượng giữa ông Mười H và vợ chồng ông M, bà L là không đúng vì đất này của cha ông. Nay yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trần Văn Mười H đối với diện tích 1000,1m² thửa 133, tờ bản đồ số 25, tọa lạc Khóm 1, Phường 1, thị xã Ngã Năm, Sóc Trăng và đồng thời hủy hợp đồng mua bán giữa Trần Văn Mười H và vợ chồng ông Hoàng Vinh M. Lý do ông yêu cầu hủy việc chuyển nhượng là đất và nhà cho mẹ ông và hai đứa con Mười Hai ở và nếu sau này mẹ ông chết thì căn nhà để thờ cúng ông bà.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mười có yêu cầu độc lập trình bày:

Trước giờ cha mẹ chỉ cho đất cho 2 người anh trai chứ không có chia cho ai hết. Trước giờ bà không có phản đối việc ông Mười H đứng tên quyền sử dụng đất. Trước đây bà cũng biết việc ông Mười H có bán đất cho người khác nhưng bà không có ý kiến phản đối gì. Lúc vợ chồng Mười Hai còn sống chung thì vợ chồng Mười Hai Nga nuôi mẹ bà và chị em đi làm về cũng có cho tiền Nga phụ nuôi mẹ bà thêm. Bà mới biết việc anh chị em có phản đối việc sang đất, vì mẹ còn bà còn sống mà sang nhà đất hết rồi mẹ bà sống ở đâu. Hiện nay mẹ bà đang bệnh nằm ở nhà do bà N trực tiếp chăm sóc việc yêu cầu hủy việc chuyển nhượng giữa Mười Hai và vợ chồng ông M để nhà lại cho mẹ bà ở, khi nào mẹ bà chết thì nhà để thờ cúng ông, bà.

Bà được biết phần đất trên vợ chồng ông Hoàng Vinh M, bà Nguyễn Thị Trúc L yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng phần đất diện tích 1000,1m² thửa 133, tờ bản đồ số 25, tọa lạc Khóm 1, Phường 2, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng đối với yêu cầu trên bà không đồng ý vì từ trước đến nay bà không hề ký tên tặng cho hay chuyển nhượng phần đất trên cho bất kỳ ai do đó việc chuyển nhượng giữa ông Mười H và vợ chồng ông M, bà L là không đúng vì đất này của cha bà. Nay bà yêu cầu hủy giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trần Văn Mười H đối với phần đất diện tích 1000,1m² thửa 133, tờ bản đồ số 25, tọa lạc Khóm 1, Phường 1, thị xã Ngã Năm, Sóc Trăng.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mười Một có yêu cầu độc lập trình bày:

Cha mẹ sống chung có tất cả những người anh chị em như ông Nhung trình bày là đúng, trước giờ cha mẹ chỉ có chia đất cho 2 người anh trai chứ không có chia cho ai hết, khi ông Mười H đứng tên quyền sử dụng đất bà không có phản đối, việc trước đây ông Mười H có sang đất cho những người khác bà cũng không có phản đối. Khi ông Mười H sang đất cho ông M bà không có phản đối. Lý do hiện nay bà phản đối việc chuyển nhượng đất cho ông M là vì nhà để lại cho 2 đứa cháu, Nga và má tôi ở.

Trước giờ mẹ bà sống với em dâu là Nga trực tiếp nuôi má bà. Nay bà phản đối việc ông Mười H đứng tên quyền sử dụng đất thửa 134 đang tranh chấp.

Bà được biết phần đất trên vợ chồng ông Hoàng Vinh M, bà Nguyễn Thị Trúc L yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng phần đất diện tích 1000,1m² thửa 134, tờ bản đồ số 25, tọa lạc khóm 1, phường 2, thị xã Ngã Năm, Sóc Trăng đối với yêu cầu trên bà không đồng ý vì từ trước đến nay bà không hề ký tên tặng cho hay chuyển nhượng phần đất trên cho bất kỳ ai do đó việc chuyển nhượng giữa ông Mười H và vợ chồng ông M, bà L là không đúng vì đất này của cha bà. Nay bà yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trần Văn Mười H đối với phần đất diện tích 1000,1m² thửa 134, tờ bản đồ số 25, tọa lạc Khóm 1, Phường 2, thị xã Ngã Năm, Sóc Trăng, hủy việc chuyển nhượng đất giữa ông Mười H và ông M để đất và nhà lại cho mẹ bà, Nga và 2 đứa cháu ở, nếu sau này mẹ bà chết thì nhà để thờ cúng ông, bà.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Nhung trình bày:

Nguồn gốc phần đất này là của ông, bà nội để lại cho cha, mẹ ông. Cha ông chết để lại cho mẹ ông, mẹ ông để lại cho ông Mười H đứng tên, các anh em ông không ai có ý kiến gì. Đối với phần nhà và đất đứng tên ông Mười H thì ông không có ý kiến hay yêu cầu gì. Thời điểm Mười Hai giao nhà cho ông M thì Mười Hai trở mẹ ông qua Long Mỹ thuê nhà ở 01 tuần thì Nga chở mẹ ông về nhà ở cho tới giờ.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Vô (Đồ) trình bày:

Phần đất này có nguồn gốc là của cha ông chết để lại cho mẹ ông. Ông không biết việc ông Mười H đứng tên phần đất của mẹ ông, sau này khi phát sinh tranh chấp thì ông mới biết nhưng ông không có ý kiến gì về việc ông Mười H đứng tên phần nhà đất này và ông cũng không có ý kiến gì về việc chuyển nhượng nhà và đất giữa ông Mười H với vợ chồng ông M.

Tại phiên tòa, vị Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

- *Về tố tụng*: Thẩm phán thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, xác định tư cách đương sự, thu thập chứng cứ và đưa vụ án ra xét xử đúng trình tự thủ tục của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử đúng thành phần, thực hiện đầy đủ các thủ tục, trình tự khi xét xử vụ án. Các đương sự chấp hành tốt nội quy phiên tòa và quy định của pháp luật. Tại phiên tòa có đương sự vắng mặt là chưa thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình đề nghị HĐXX xét xử vắng mặt những người vắng mặt không có lý do.

- Xét nguyên đơn ông Trần Văn Mười H có đơn khởi kiện xin ly hôn với bà Trần Thị Kiều N. Sau khi thụ lý vụ án, trong quá trình giải quyết vụ án nhiều lần Tòa án triệu tập nhưng ông Mười H vắng mặt không có lý do vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm a khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Mười H.

- Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mười trong quá trình giải quyết vụ án ngày 06/10/2020 bà Mười có đơn yêu cầu độc lập. Tuy nhiên, bà Mười đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do chính đáng, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm d khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Mười.

- *Về quan điểm giải quyết vụ án*: Theo đơn phản tố bà N yêu cầu chia đôi phần nhà đất cho bà. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bà N yêu cầu được ổn định nhà đất cho bà, 02 đứa con và mẹ chồng là bà Võ Thị Bơ ở và không đồng ý trả giá trị cho ông Mười H. Thì thấy rằng, bà N thừa nhận phần đất là ông Mười H đứng tên do được mẹ chồng bà tặng cho riêng, chỉ có phần căn nhà là của vợ chồng bỏ tiền ra cất và một phần của mẹ chồng sang đất góp vô cất nhà nhưng phía bà N yêu cầu được nhận hết mà không đồng ý trả giá trị cho bà Bơ, ông Mười H là chưa phù hợp. Do hiện nay bà N chưa có chỗ ở khác nên đề nghị HĐXX ổn định phần nhà đất cho bà Trần Thị Kiều N và bà N có trách nhiệm trả giá trị đất và 1/3 giá trị căn nhà cho ông Mười H với số tiền là 1.945.099.226 đồng; trả cho bà Võ Thị Bơ 1/3 giá trị căn nhà với số tiền là 151.710.868 đồng, giá trị để giao trả tính theo giá thị trường cơ quan chuyên môn đã định giá.

+ Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất của vợ chồng ông Hoàng Vinh M, bà Nguyễn Thị Trúc L thì thấy rằng mặc dù vợ chồng ông M, bà L có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Văn Mười H là có xảy ra trên thực tế vợ chồng ông M cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trên phần đất này có căn nhà là tài sản chung của ông Mười H, bà N và có một phần tiền của bà Võ Thị Bơ. Nhưng khi giao dịch chuyển nhượng phần nhà trên đất các bên cũng thừa nhận không có bà N và bà Bơ tham gia giao dịch là vi phạm quy định về nguyên tắc chung của vợ chồng và quyền định đoạt tài sản chung của vợ chồng theo quy định tại Điều 29, Điều 33 và Điều 35 Luật hôn nhân gia đình và Điều 210, Điều 213 Bộ luật dân sự. Hơn nữa, phần căn nhà này ông Mười H cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà lại đem đi chuyển nhượng cho người khác là vi phạm quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự. Nên đề nghị HĐXX tuyên bố

hợp đồng chuyển nhượng xác lập ngày 17/6/2019 giữa ông Trần Văn Mười H và vợ chồng ông Hoàng Vinh M, bà Nguyễn Thị Trúc L là vô hiệu và xử lý hậu quả theo quy định. Về xác định lỗi thì hai bên tham gia giao dịch đều có lỗi nên xác định lỗi mỗi bên 50/50. Buộc ông Mười H có trách nhiệm trả cho ông M, bà L số tiền đã nhận và chênh lệch giá với tổng số tiền là 1.679.250.000 đồng {1.110.000.000 đồng (số tiền đã nhận) + 574.250.000 đồng (chênh lệch giá)}.

+ Đối với yêu cầu độc lập của bà Võ Thị Bơ cho rằng không có ký tên tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Mười H. Tuy nhiên theo hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất thể hiện việc bà Bơ có ký tên tặng cho quyền sử dụng đất đang tranh chấp (thửa 134) cho ông Mười H và theo xác nhận của cán bộ địa chính cũng xác định bà Bơ có ký tên trên hợp tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Mười H. Như vậy, bà Bơ ngoài lời trình bày ra không có căn cứ chứng minh việc bà không có tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Mười H nên căn cứ khoản 2 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận yêu cầu độc lập về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Trần Văn Mười H đứng tên thửa 134, tờ bản đồ số 25, tọa lạc Khóm 1, Phường 2, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng của bà Võ Thị Bơ.

+ Đối với yêu cầu độc lập của ông Trần Văn Ni về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 134 do ông Trần Văn Mười H đứng tên và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông Mười H và vợ chồng ông Hoàng Vinh M, bà Nguyễn Thị Trúc L thì thấy rằng mặc dù ông Ni cho rằng khi bà Bơ tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Mười H ông không biết nhưng sau khi được tặng cho thì vợ chồng ông Mười H đã xây nhà kiên cố, ông Ni cũng biết nhưng không phản đối. Hơn nữa, sau khi biết ông Mười H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Ni cũng không khiếu nại gì về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Mười H. Nay yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 134 do ông Mười H đứng tên nhưng ông cũng không có căn cứ gì chứng minh việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Mười H là không đúng trình tự, thủ tục nên đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 134, tờ bản đồ số 25 của ông Trần Văn Ni. Riêng đối với yêu cầu hủy hợp đồng mua bán giữa ông Mười H và ông M, bà L thì như đã nhận định nêu trên thì yêu cầu này của ông Ni là có cơ sở chấp nhận nên đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của ông Trần Văn Ni. Riêng đối với yêu cầu hủy hợp đồng mua bán giữa ông Mười H và ông M, bà L thì như đã nhận định nêu trên thì yêu cầu này của bà Bơ là có cơ sở chấp nhận nên đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của bà Võ Thị Bơ.

+ Đối với yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Mười Một về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 134 do ông Trần Văn Mười H đứng tên thì thấy rằng mặc dù bà Mười Một cho rằng khi bà Bơ tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Mười H bà không biết nhưng sau khi được tặng cho thì vợ chồng ông Mười H đã xây nhà kiên cố, bà cũng biết nhưng không phản đối, hơn nữa, sau khi biết ông Mười H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay bà cũng không khiếu nại gì về

việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Mười H. Nay yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 134 do ông Mười H đứng tên nhưng bà cũng không có căn cứ gì chứng minh việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Mười H là không đúng trình tự, thủ tục nên đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 134, tờ bản đồ số 25 của bà Trần Thị Mười Một. Riêng đối với yêu cầu hủy hợp đồng mua bán giữa ông Mười H và ông M, bà L thì như đã nhận định nêu trên thì yêu cầu này của bà Mười Một là có cơ sở chấp nhận nên đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của bà Trần Thị Mười Một.

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 hỏi, tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] **Về tố tụng:** tại phiên tòa hôm nay vắng mặt nguyên đơn ông Trần Văn Mười H, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: ông Trần Văn Nhung, bà Trần Thị Mười, bà Trần Thị Trước, bà Trần Thị Sau (Sáu), ông Trần Văn Dò (Vò), ông Trần Văn Bé Sáu đã được triệu tập lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Riêng bà Võ Thị Bơ, ông Trần Văn Ni có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Vì vậy, căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người nêu trên.

[1.1] Xét nguyên đơn ông Trần Văn Mười H có đơn khởi kiện xin ly hôn với bà Trần Thị Kiều N. Sau khi thụ lý vụ án, trong quá trình giải quyết vụ án nhiều lần Tòa án triệu tập nhưng ông Mười H vắng mặt không có lý do vì vậy Hội đồng xét xử căn cứ điểm a khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Mười H đối với bà Trần Thị Kiều N.

[1.2] Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mười trong quá trình giải quyết vụ án ngày 06/10/2020 bà Mười có đơn yêu cầu độc lập. Tuy nhiên, bà Mười đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do chính đáng. Vì vậy Hội đồng xét xử căn cứ điểm d khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Mười.

[1.3] Đối với thửa đất tranh chấp có đương sự trình bày là thửa 133, có đương sự trình bày là thửa 134 nhưng tại phiên tòa hôm nay các đương sự đều xác định phần thửa đất đang tranh chấp là thửa 134, tờ bản đồ số 25. Theo kết quả đo đạc thẩm định thực tế và xác định của cơ quan chuyên môn và theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án xác định phần đất tranh chấp là thửa 134, tờ bản đồ số 25 tọa lạc khóm 1, phường 2, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

[2] Về quan hệ nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu của bà Trần Thị Kiều N về việc yêu cầu ổn định thửa đất và căn nhà trên thửa đất 134 tờ bản đồ số 25 tọa lạc Khóm 1, Phường 2, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng cho bà, 02 con bà và mẹ chồng bà là bà Võ Thị Bơ với lý do bà N cho

rằng thời điểm sống chung vợ chồng có tạo lập được 01 căn nhà, cất trên phần đất của mẹ chồng cho riêng ông Mười H, việc ông Mười H chuyển nhượng phần nhà đất này cho vợ chồng ông M, bà L là bà không biết và cũng không đồng ý vì hiện nay căn nhà này là mẹ chồng bà và 02 đứa con còn chưa thành niên đang sinh sống trong nhà này. Việc ông Mười H sang nhà đất cho vợ chồng ông M cũng không có đem tiền về nhà mà là do ông Mười H và vợ chồng ông M bàn bạc với ông Mười H để lấy căn nhà này nên bà yêu cầu được ổn định phần nhà đất để cho bà, với mẹ chồng và 02 đứa con ở vì hiện nay không còn chỗ nào khác. Xét việc yêu cầu của bà N thì thấy rằng trong quá trình giải quyết vụ án ông Mười H xác định phần đất là của ông được tặng cho riêng không phải là tài sản chung của ông và bà N, việc này bà N cũng thừa nhận phần đất ông Mười H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất ông Mười H được mẹ chồng cho riêng đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với phần căn nhà trên đất thì bà N cho rằng là của vợ chồng tạo lập từ nguồn tiền buôn bán và của mẹ chồng là bà Võ Thị Bơ sang đất góp thêm để cất nhà, việc này bà Bơ cũng như ông Mười H cũng thừa nhận. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay bà N vẫn kiên quyết không yêu cầu chia tài sản chung là phần căn nhà mà chỉ yêu cầu ổn định phần nhà và đất thửa đất 134 nêu trên nhưng lại không đồng ý trả giá trị nhà và đất cho ông Mười Mười Hai, bà Bơ là chưa phù hợp. Như đã nhận định nêu trên, phần đất là tài sản của ông Mười H được tặng cho riêng, phần căn nhà là nguồn tiền của 03 người mỗi người 1/3 giá trị căn nhà, giá trị căn nhà theo định giá là 455.132.604 đồng. Vì vậy, bà N được ổn định phần nhà, đất và có trách nhiệm trả cho bà Võ Thị Bơ 1/3 giá trị căn nhà tương ứng với số tiền là 151.710.868 đồng, làm tròn số là 151.710.900 đồng ($455.132.604 \text{ đồng} : 3$) và trả cho ông Trần Văn Mười H 1/3 giá trị nhà tương ứng với số tiền 151.710.868 đồng ($455.132.604 \text{ đồng} : 3$) và giá trị đất tương ứng với số tiền là 1.793.388.358 đồng. Tổng số tiền giá trị nhà, đất bà N trả cho ông Mười H là 1.945.099.226 đồng. (làm tròn số là 1.945.099.000 đồng)

[2.2] Đối với yêu cầu độc lập của ông Hoàng Vinh M và bà Nguyễn Thị Trúc L về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại thửa 134, tờ bản đồ số 25 tọa lạc khóm 1, phường 2, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng với ông Trần Văn Mười H. Để chứng minh cho yêu cầu của mình thì vợ chồng ông M, bà L có cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 134, tờ bản đồ số 25 cấp ngày 24/6/2019 do vợ chồng ông M, bà L đứng tên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/6/2019 (có chứng thực bản sao đúng với bản chính) và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 9/6/2019 giữa ông Trần Văn Mười H và ông Hoàng Vinh M (hợp đồng không có công chứng, chứng thực)

Mặc dù thửa đất 134 ông M và bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên trên phần đất có căn nhà của vợ chồng ông Mười H, bà N và bà Bơ tạo lập. Ông M, bà L cũng thừa nhận khi giao dịch chuyển nhượng phần nhà, đất này thì bà N không có tham gia giao dịch chuyển nhượng nhà, đất mà chỉ có ông Mười H đứng ra giao dịch và nhận tiền từ vợ chồng ông M, bà L, đây là tình tiết không cần

phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Hơn nữa, hiện nay căn nhà này là chỗ ở duy nhất của bà N và 02 đứa con của bà N và bà Bơ và hiện nay bà N cũng không đồng ý việc chuyển nhượng này. Ngoài ra, bà N, ông Mười H, bà Bơ cũng xác định phần tiền cất nhà còn có phần tiền đóng góp của bà N, bà Bơ thì ông Mười H không được quyền định đoạt toàn bộ phần tài sản này trong khi chưa được sự đồng ý của bà N, bà Bơ.

Ngoài ra, theo quy định tại Điều 126 Luật nhà ở thì việc mua bán nhà ở thuộc sở hữu chung phải có sự đồng ý của tất cả các chủ sở hữu tuy nhiên như đã nhận định trên thì giao dịch mua bán nhà chỉ có ông Mười H và ông M tham gia, mà không có sự đồng ý của bà N, bà Bơ là chưa phù hợp với quy định của pháp luật. Bên cạnh đó, căn nhà trên đất ông Mười H cũng chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà nhưng lại đem đi chuyển nhượng lại cho ông M, bà L là vi phạm quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự. Vì vậy, căn cứ khoản 1 Điều 29, Điều 31, Điều 33, Điều 35 Luật hôn nhân và gia đình; Điều 123, Điều 210, Điều 213 Bộ luật dân sự; Điều 126 Luật nhà ở tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà đất thửa 134, tờ bản đồ số 25, tọa lạc Khóm 1, Phường 2, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng giữa ông Trần Văn Mười H và ông Hoàng Vinh M, bà Nguyễn Thị Trúc L xác lập ngày 17/6/2019 và ngày 09/6/2019 là vô hiệu.

- Về xử lý hậu quả: Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/6/2019 thể hiện giá chuyển nhượng là 130.000.000 đồng, phía ông M, bà L cho rằng giá chuyển nhượng thực tế là 1.250.000.000 đồng đã đưa trước cho ông Mười H 1.116.000.000 đồng, còn lại 134.000.000 đồng, theo biên nhận ông M cung cấp thể hiện là ông M có nhận của ông Mười H 140.000.000 đồng. Căn cứ theo kết quả định giá thực tế thì việc ông M, bà L cho rằng thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất với ông Mười H với giá 1.250.000.000 đồng là phù hợp, còn việc ông M cho rằng có đưa cho ông Mười H thêm 6.000.000 đồng nhưng không có giấy tờ, căn cứ theo biên nhận thì xác định ông M còn nợ lại ông Mười H 140.000.000 đồng. Như vậy, ông Mười H đã nhận của vợ chồng ông M, bà L phần tiền chuyển nhượng nhà, đất nêu trên là 1.110.000.000 đồng.

Như vậy, căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu thì ông Trần Văn Mười H có trách nhiệm trả cho ông Hoàng Vinh M, bà Nguyễn Thị Trúc L số tiền đã nhận là 1.110.000.000 đồng.

Do phần nhà, đất ông M, bà L không quản lý, sử dụng nên không đặt ra vấn đề giao trả.

* Về xác định lỗi và trách nhiệm bồi thường thiệt hại:

- Về chênh lệch giá: Theo định giá thì tổng giá trị tài sản tranh chấp 2.248.500.000 đồng (trong đó giá trị nhà: 455.132.604 đồng, giá trị đất: 1.793.388.358 đồng – 1.110.000.000 đồng (số tiền đã nhận) = 1.138.500.000 đồng.

- Về xác định lỗi: Trong trường hợp này hai bên tham gia giao dịch đều có lỗi. Bên chuyển nhượng trong khi chưa có sự đồng ý của bà N, bà Bơ lại tự đem đi sang bán cho người khác. Bên nhận chuyển nhượng cũng không yêu cầu bên chuyển nhượng cung cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà để xem phía người bán có được quyền sở hữu hay chưa lại nhận mua nhà trong khi người bán chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà xem như mặc nhiên chấp nhận rủi ro khi có tranh chấp xảy ra. Như vậy, ông M, bà L phải tự chịu trách nhiệm (50%) lỗi của mình là $1.138.500.000 \text{ đồng} : 2 = 569.250.000 \text{ đồng}$; ông Mười H có trách nhiệm hoàn trả cho ông M, bà L 50% lỗi tương ứng với số tiền 569.250.000 đồng. Phần ông Mười H tự chịu 50% lỗi. Như vậy tổng số tiền ông Trần Văn Mười H có trách nhiệm trả cho ông Hoàng Vinh M, bà Nguyễn Thị Trúc L là 1.679.250.000 đồng {1.110.000.000 đồng (số tiền đã nhận) + 569.250.000 đồng (chênh lệch giá)}

- Về trách nhiệm bồi thường thiệt hại: Các bên không có thiệt hại, không yêu cầu nên không đặt ra xem xét.

[2.3] Xét yêu cầu độc lập của bà Võ Thị Bơ về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Trần Văn Mười H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất thửa 134, tờ bản đồ số 25 tọa lạc Khóm 1, Phường 2, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa Mười Hai và vợ chồng ông M với lý do bà Bơ cho rằng bà không có ký tên tặng cho thửa đất này cho ông Mười H, việc vì sao ông Mười H đứng tên được thửa đất này bà không biết. Tuy nhiên, theo hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất cũng như qua kết quả xác minh thể hiện việc bà Bơ có ký tên để trên hợp đồng tặng cho thửa đất này cho ông Mười H, cũng như chứng cứ chứng minh việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Mười H không đúng trình tự, thủ tục. Như vậy, việc bà Bơ cho rằng không có ký tên để tặng cho thửa đất này cho ông Mười H thì ngoài ý kiến trình bày ra bà không có căn cứ để chứng minh việc bà không có ký tên tặng cho thửa đất này cho ông Mười H. Như vậy, việc cơ quan chuyên môn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Mười H là phù hợp có căn cứ, cho nên bà Võ Thị Bơ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Mười H là không có căn cứ để chấp nhận.

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng của ông Mười H và vợ chồng ông M thì như đã nhận định nêu trên thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Mười H và vợ chồng ông M là vô hiệu nên chấp nhận phần yêu cầu về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của bà Võ Thị Bơ.

[2.4] Xét yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Mười Một về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất việc ông Trần Văn Mười H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất thửa 134, tờ bản đồ số 25, tọa lạc Khóm 1, Phường 2, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng với lý do bà Mười Một cho rằng đất của cha mẹ để lại nên bà Bơ không có quyền tặng cho quyền sử dụng đất khi chưa có sự đồng ý của bà. Tuy nhiên, theo hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất cũng như qua kết quả xác minh thể hiện đất này trước khi ông Mười H đứng tên sau đó chuyển nhượng cho ông M, bà L thì đất này bà Bơ đứng tên sau đó bà Bơ tặng cho ông Mười H. Từ khi được tặng cho và ông

Mười H đã cất nhà kiên cố thì cũng không ai có khiếu nại về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Mười H, cho nên việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Bơ và ông Mười H đã hoàn tất. Vì vậy, việc bà Mười Một yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất việc ông Trần Văn Mười H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất thửa 134, tờ bản đồ số 25, tọa lạc Khóm 1, Phường 2, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng là không có căn cứ để chấp nhận.

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng của ông Mười H và vợ chồng ông M thì như đã nhận định nêu trên thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Mười H và vợ chồng ông M là vô hiệu nên chấp nhận phần yêu cầu về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của bà Trần Thị Mười Một.

[2.5] Xét yêu cầu độc lập của ông Trần Văn Ni về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất việc ông Trần Văn Mười H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất thửa 134, tờ bản đồ số 25, tọa lạc Khóm 1, Phường 2, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng cũng tương tự với bà Mười Một, ông Ni cũng cho rằng đất của cha mẹ để lại nên bà Bơ không có quyền tặng cho quyền sử dụng đất khi chưa có sự đồng ý của ông. Tuy nhiên, theo hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất cũng như qua kết quả xác minh thể hiện đất này trước khi ông Mười H đứng tên sau đó chuyển nhượng cho ông M, bà L thì đất này bà Bơ đứng tên sau đó bà Bơ tặng cho ông Mười H. Từ khi được tặng cho và ông Mười H đã cất nhà kiên cố thì cũng không ai có khiếu nại gì, việc này ông Ni cũng thừa nhận việc biết ông Mười H đứng tên phần đất này nhưng không khiếu nại gì về việc cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 134 cho ông Mười H, cho nên xem như việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Bơ và ông Mười H đã hoàn tất. Vì vậy, việc ông Ni yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất việc ông Trần Văn Mười H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất thửa 134, tờ bản đồ số 25, tọa lạc Khóm 1, Phường 2, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng là không có căn cứ để chấp nhận.

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng của ông Mười H và vợ chồng ông M thì như đã nhận định nêu trên thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Mười H và vợ chồng ông M là vô hiệu nên chấp nhận phần yêu cầu về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của ông Trần Văn Ni.

[3] Về án phí sơ thẩm:

- Tiền tạm ứng án phí ông Mười H đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005193 ngày 07/3/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng được sung vào công quỹ Nhà nước theo quy định tại khoản 2 Điều 218 Bộ luật tố tụng dân sự

- Ông Trần Văn Mười H phải chịu 62.377.500 đồng tiền án phí đối với phần nghĩa vụ phải thực hiện cho vợ chồng ông M, bà L theo quy định tại khoản 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

- Bà Trần Thị Kiều N phải chịu 7.585.543 đồng làm tròn số là 7.585.500 đồng phần giá trị tài sản được chia là 1/3 giá trị căn nhà (151.710.868 đồng x 5%) theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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. Tiền án phí của bà N được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 732.000 đồng theo biên lai thu số 0003553 ngày 01/7/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm. Như vậy, bà N còn phải nộp 6.853.543 đồng (làm tròn số là 6.853.500 đồng) tiền án phí

- Phần tiền tạm ứng án phí của bà Trần Thị Mười đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006925 ngày 26/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng được sung vào công quỹ Nhà nước theo quy định tại khoản 2 Điều 218 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Ông Hoàng Vinh M, bà Nguyễn Thị Trúc L phải chịu 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003550 ngày 12/9/2019 của chi cục thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng, xem như ông M, bà L nộp xong án phí theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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. Xem như nộp xong án phí.

- Bà Võ Thị Bơ thuộc diện được miễn tạm ứng án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 nên không đặt ra xem xét về án phí.

- Bà Trần Thị Mười Một được trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0006924 ngày 26/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng theo quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

- Ông Trần Văn Nỉ thuộc diện được miễn tạm ứng án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 nên không đặt ra xem xét về án phí.

[4] Về chi phí thẩm định, định giá: là 11.653.006 đồng ông M, bà L phải chịu. Do bà N đã nộp 2.253.996 đồng; ông M, bà L đã nộp 9.400.000 đồng nên ông Hoàng Vinh M, bà Nguyễn Thị Trúc L có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị Kiều N 2.253.996 đồng.

[5] Đề nghị của vị Kiểm sát viên về trình tự thủ tục tố tụng và hướng giải quyết vụ án nêu trên là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ trong vụ án, đúng quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lý do nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1, 2 Điều 28, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 91; khoản 2 Điều 92; khoản 1 Điều 165; Điều 218, Điều 227, Điều 228, Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 29, 33, 35 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014;

Căn cứ Điều 126 Luật nhà ở năm 2014;

Căn cứ Điều 123, 210, 213 Bộ luật dân sự năm 2005

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016, của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

*** *Tuyên xử:***

[1] Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Mười H đối với bà Trần Thị Kiều N

[2] Chấp nhận yêu cầu ổn định căn nhà và đất của bà Trần Thị Kiều N. Giao cho bà Trần Thị Kiều N được quản lý, sử dụng phần nhà và đất thuộc thửa 134, tờ bản đồ số 25, tọa lạc Khóm 1, Phường 2, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

Bà Trần Thị Kiều N có trách nhiệm trả cho ông Trần Văn Mười H số tiền 1/3 giá trị nhà và giá trị đất tổng số tiền là 1.945.099.000 đồng (Một tỷ chín trăm bốn mươi lăm triệu, không trăm chín mươi chín ngàn đồng); trả cho bà Võ Thị Bơ 1/3 giá trị căn nhà với số tiền 151.710.900 đồng. (Một trăm năm mươi một triệu bảy trăm mười ngàn chín trăm đồng)

[3] Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Hoàng Vinh M, bà Nguyễn Thị Trúc L về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng phần nhà, đất nhà và đất thuộc thửa 134, tờ bản đồ số 25, tọa lạc Khóm 1, Phường 2, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng xác lập 17/6/2019 và ngày 09/6/2019.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất xác lập ngày 17/6/2019 và ngày 09/6/2019 giữa ông Hoàng Vinh M, bà Nguyễn Thị Trúc L và ông Trần Văn Mười H thửa 134, tờ bản đồ số 25, tọa lạc Khóm 1, Phường 2, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.

- Buộc ông Trần Văn Mười H trả cho ông Hoàng Vinh M, bà Nguyễn Thị Trúc L số tiền 1.679.250.000 đồng (Một tỷ sáu trăm bảy mươi chín triệu, hai trăm năm mươi ngàn đồng)

Kể từ ngày ông M, bà L có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật, nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Kể từ ngày ông Mười H, bà Bơ có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật, nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Võ Thị Bơ về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông Trần Văn Mười H thửa 134, tờ bản đồ số 25 tọa lạc khóm 1, phường 2, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

Chấp nhận phần yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng phần nhà và đất thửa 134, tờ bản đồ số 25, tọa lạc Khóm 1, Phường 2, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng giữa ông Trần Văn Mười H và vợ chồng ông Hoàng Vinh M, bà Nguyễn Thị Trúc L.

5. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Mười Một về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trần Văn Mười H thửa 134, tờ bản đồ số 25 tọa lạc khóm 1, phường 2, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

Chấp nhận phần yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng phần nhà và đất thửa 134, tờ bản đồ số 25, tọa lạc Khóm 1, Phường 2, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng giữa ông Trần Văn Mười H và vợ chồng ông Hoàng Vinh M, bà Nguyễn Thị Trúc L.

6. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn Ni về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trần Văn Mười H thửa 134, tờ bản đồ số 25 tọa lạc khóm 1, phường 2, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

Chấp nhận phần yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng phần nhà và đất thửa 134, tờ bản đồ số 25, tọa lạc Khóm 1, Phường 2, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng giữa ông Trần Văn Mười H và vợ chồng ông Hoàng Vinh M, bà Nguyễn Thị Trúc L.

7. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Mười về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông Trần Văn Mười H thửa 133, tờ bản đồ số 25 tọa lạc khóm 1, phường 2, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng phần nhà và đất giữa ông Trần Văn Mười H và vợ chồng ông Hoàng Vinh M, bà Nguyễn Thị Trúc L.

8. Về án phí sơ thẩm:

- Phần tiền tạm ứng án phí ông Trần Văn Mười H đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005193 ngày 07/3/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng được sung vào công quỹ Nhà nước.

- Phần tiền tạm ứng án phí của bà Trần Thị Mười đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006925 ngày 26/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng được sung vào công quỹ Nhà nước.

- Ông Hoàng Vinh M, bà Nguyễn Thị Trúc L phải chịu 300.000 đồng tiền án phí. Tiền án phí của ông M, bà L được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003550 ngày 12/9/2019 của chi cục thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng. Xem như ông M, bà L nộp xong án phí.

- Ông Trần Văn Mười H phải chịu 62.377.500 đồng tiền án phí đối với phần nghĩa vụ phải thực hiện cho vợ chồng ông M, bà L.

- Bà Trần Thị Kiều N phải chịu 7.585.543 đồng . Tiền án phí của bà N được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 732.000 đồng theo biên lai thu số 0003553 ngày 01/7/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm. Như vậy, bà N còn phải nộp 6.853.543 đồng (làm tròn số là 6.853.500 đồng) tiền án phí.

- Bà Trần Thị Mười Một được trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0006924 ngày 26/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm.

- Ông Trần Văn Nỉ thuộc diện được miễn tạm ứng án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 nên không đặt ra xem xét về án phí.

- Bà Võ Thị Bơ thuộc diện được miễn tạm ứng án phí án phí và có yêu cầu theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 nên không đặt ra xem xét về án phí.

[4] Về chi phí thẩm định, định giá: là 11.653.006 đồng ông M, bà L phải chịu. Do bà N đã nộp 2.253.996 đồng; ông M, bà L đã nộp 9.400.000 đồng nên ông Hoàng Vinh M, bà Nguyễn Thị Trúc L có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị Kiều N 2.253.996 đồng tiền chi phí thẩm định, định giá.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với người vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày Tòa án tổng đạt bản án hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử vụ án theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án 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 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- VKSND thị xã Ngã Năm;
- Chi cục THADS thị xã Ngã Năm;
- Phòng NVKT-THA TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- UBND phường 2
- Lưu HS-VA.

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

Ngô Thị Mỹ Hạnh