

Bản án số: 180/2024/DS-ST

Ngày: 07/6/2024

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ GC, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Thảo;

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Bành Quốc Trung;

2. Ông Võ Thanh Phong;

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Hồng Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố GC, tỉnh Tiền Giang;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố GC tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim Trinh – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố GC xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 194/2023/TLST-DS ngày 11 tháng 10 năm 2023 về việc tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 51/2024/QĐXX-ST ngày 10 tháng 4 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 106/2024/QĐST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

1/ *Nguyên đơn:* Ông Cổ Văn Đ, sinh năm: 1976;

Địa chỉ: ấp LH, xã BĐ, thành phố GC, tỉnh Tiền Giang.

2/ *Bị đơn:*

2.1/ Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1964;

2.2/ Bà Huỳnh Thị Tuyết NH, sinh năm 1972;

Cùng địa chỉ: ấp LH, xã BĐ, thành phố GC, tỉnh Tiền Giang.

3/ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1/ Chi cục thi hành án dân sự thành phố GC;

Địa chỉ: số 35 Nguyễn Văn Côn, khu phố 2, phường 2, thành phố GC, tỉnh Tiền Giang;

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Phương Lan – Chi cục trưởng;

3.2/ Ngân hàng NN - Chi nhánh thị xã GC;

Đại diện ông: Trần Phi Ch – Giám đốc;

Địa chỉ liên hệ: Số 4, Trương Định, phường M, thành phố GC, tỉnh Tiền Giang.

3.3/ Ngân hàng CS – Phòng Giao dịch Ngân hàng chính sách xã hội thị xã GC;

Đại diện: Bà Trần Thị Kim Ph, sinh năm 1968 – Phó giám đốc phụ trách.

Địa chỉ: 01 Phan Bội Châu, khu phố M, phường H, thành phố GC, Tiền Giang.

3.4/ Chị Huỳnh Thị Xuân Đ, sinh năm 1994;

Địa chỉ: ấp LH, xã BĐ, thành phố GC, tỉnh Tiền Giang.

3.5/ Anh Nguyễn Phan Vũ L, sinh năm 2001;

Địa chỉ: ấp LH, xã BĐ, thành phố GC, tỉnh Tiền Giang.

3.6/ Chị Đồng Thu H, sinh năm: 1967;

Địa chỉ: ấp LH, xã BĐ, thành phố GC, tỉnh Tiền Giang.

3.7/ Chị Hồ Thị Nu E, sinh năm: 1984;

Địa chỉ: ấp LH, xã BĐ, thành phố GC, tỉnh Tiền Giang.

3.8/ Chị Lại Thị D, sinh năm: 1988;

Địa chỉ: ấp LH, xã BĐ, thành phố GC, tỉnh Tiền Giang.

3.9/ Ông Trần Văn L, sinh năm: 1939;

3.10/ Bà Huỳnh Thị Th, sinh năm: 1949; (Chết ngày 01/8/2022)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Thang:

3.10.1. Ông Trần Văn L, sinh năm: 1939;

3.10.2 Chị Trần Kim L1, sinh năm 1982;

3.10.3. Chị Trần Kim L2, sinh năm 1971;

3.10.4. Chị Trần Kim Ph, sinh năm 1974;

3.10.5. Anh Trần Hoàng H, sinh năm: 1979;

3.10.6. Anh Trần Hoàng Tr, sinh năm: 1978;

Cùng địa chỉ: ấp LH, xã BĐ, thành phố GC, tỉnh Tiền Giang.

3.11/ Chị Nguyễn Thị Hồng Th, sinh năm 1978;

Địa chỉ: ấp LH, xã BĐ, thành phố GC, tỉnh Tiền Giang.

(Ông Đ, ông L, bà H có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Cổ Văn Đ trình bày:*

Do có mối quan hệ bà con (vợ ông là chị em cùng mẹ khác cha với bà Huỳnh Thị Tuyết NH) nên vào ngày 07/5/2020 ông có nhận chuyển nhượng một phần đất của ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị Tuyết NH diện tích khoảng 500m² (đo đạc thực tế là 549.4m²) thuộc thửa đất số 234, loại đất lúa, tờ bản đồ BD-C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H07243V-BD ngày 08/9/2008 do Ủy ban nhân dân thị xã GC (nay là thành phố GC) cấp cho bà Huỳnh Thị Tuyết NH và ông Nguyễn Văn T với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, ông đã giao tiền đủ cho ông T, bà NH nhưng chưa nhận đất, phần đất vẫn do ông T, bà NH quản lý sử dụng. Hai bên có làm giấy tay chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định do giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất còn thế chấp vay vốn ngân hàng cho đến nay. Địa chỉ thửa đất tại ấp LH, xã BD, thành phố GC, tỉnh Tiền Giang.

Ông biết ông T, bà NH hiện nợ rất nhiều người và Cơ quan thi hành án dân sự thành phố GC đang chuẩn bị kê biên T bộ tài sản của của ông T, bà NH để thi hành án trong đó có phần đất của ông đã nhận chuyển nhượng.

Nay ông yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 500m², loại đất lúa thuộc thửa 234, tờ bản đồ BD-C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H07243V-BD ngày 08/9/2008 của Ủy ban nhân dân thị xã GC (nay là thành phố GC) cấp cho bà Huỳnh Thị Tuyết NH và ông Nguyễn Văn T. Ông thống nhất giá thực tế phần đất chuyển nhượng hiện nay vẫn là 200.000.000 đồng, không yêu cầu định giá lại.

Trường hợp không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng do vô hiệu thì ông cũng đồng ý vô hiệu vì ông biết ông cũng có lỗi là khi nhận chuyển nhượng không làm thủ tục theo Đ quy định pháp luật, ông cũng biết đất đang đảm bảo vay ngân hàng mà vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng. Ông yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, yêu cầu trả lại cho ông số tiền 200.000.000 đồng, không yêu cầu bồi thường thiệt hại. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

** Trong quá trình tố tụng bị đơn Nguyễn Văn T trình bày:*

Ông có chuyển nhượng cho ông Đ một phần đất diện tích là 500m² loại đất lúa thuộc thửa đất số 234, tờ bản đồ BD-C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H07243V-BD ngày 08/9/2008 do Ủy ban nhân dân thị xã GC (nay là thành phố GC) cấp cho bà Huỳnh Thị Tuyết NH và ông Nguyễn Văn T với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng nhưng chưa làm thủ tục sang tên do vợ chồng đang thế chấp để vay vốn ngân hàng; Vợ chồng ông chưa giao đất, đất vẫn do vợ chồng ông quản lý sử dụng. Ông đồng ý tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng đất theo yêu cầu của ông Đ nhưng không thể sang tên quyền sử dụng đất được vì đã thế chấp vay ngân hàng và hiện nợ nhiều người.

** Quá trình tố tụng Ngân hàng NN- chi nhánh thị xã GC trình bày:*

Hiện vợ chồng bị đơn có vay vốn tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam số tiền 70.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 6906-LAV-202201664 ngày 18/5/2022, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 18/5/2022 đến ngày 15/5/2023, mục đích vay là nuôi bò thịt. Hình thức đảm bảo là giữ hộ theo Nghị định 55/2015/NĐ-CP ngày 09/6/2015 của chính phủ. Tài sản giữ hộ là 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG532075 do Ủy ban nhân dân thị xã GC (nay là thành phố GC) cấp ngày 08/9/2008 cho bà Huỳnh Thị Tuyết NH và ông Nguyễn Văn T. Việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ ảnh hưởng lớn đến tài sản giữ hộ và khả năng trả nợ của khách hàng. Hiện món nợ này đã quá hạn và ngân hàng đã khởi kiện yêu cầu ông T, bà NH trả nợ bằng vụ án khác.

** Quá trình tố tụng Ngân hàng CS – Phòng Giao dịch thị xã GC trình bày:*

Vợ chồng bị đơn ông T, bà NH đang nợ Ngân hàng Chính sách xã hội Tiền Giang – Phòng Giao dịch thị xã GC gồm: 02 món nợ (vay theo chương trình nước sạch, vệ sinh môi trường và chương trình hộ mới thoát nghèo) tổng cộng là

100.000.000 đồng hiện đã quá hạn và Ngân hàng đã khởi kiện bị đơn trả nợ để thu hồi nguồn vốn hỗ trợ của Chính phủ bằng vụ án khác đang được toà án thụ lý giải quyết. Việc khởi kiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời gian này ảnh hưởng nghiêm trọng đến khả năng thanh toán của khách hàng.

** Quá trình tố tụng Chi cục thi hành án dân sự thành phố GC trình bày:*

Theo các bản án và quyết định của Toà án đã có hiệu lực pháp luật mà Chi cục thi hành án dân sự thành phố GC đang tổ chức thi hành thì ông T, bà NH là người phải thi hành án có nghĩa vụ phải thi hành án với tổng số tiền là 406.000.000 đồng. Đối với yêu cầu của nguyên đơn Chi cục thi hành án dân sự thành phố GC không có ý kiến, đề nghị Toà án sớm đưa vụ án ra xét xử. Do bận công tác nên xin vắng trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

** Theo bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên toà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn L trình bày:*

Hiện bị đơn còn nợ ông 150.000.000 đồng. Sự việc đã được giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự có hiệu lực pháp luật số 89/2022/QĐST-DS ngày 22/6/2022 của Toà án nhân dân thị xã GC (nay là thành phố GC) và Chi cục thi hành án đã ra Quyết định thi hành án số 104/QĐ-CCTHADS ngày 07/3/2023, tuy nhiên do việc khởi kiện của ông Đ nên việc thi hành án cho ông bị hoãn lại. Theo ông việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà NH và ông Đ thực chất là để tẩu tán tài sản để khỏi phải thi hành án vì ông Đ là em rể của bị đơn; Vợ chồng ông T, bà NH đang nợ rất nhiều người. Ông yêu cầu toà án giải quyết theo Đ quy định pháp luật để bảo vệ quyền lợi cho ông.

** Theo bản tự khai, quá trình tố tụng người kế thừa quyền và nghĩa vụ bà bà Th: Trần Hoàng Tr, Trần Kim L1, Trần Kim L2, Trần Kim Ph, Trần Hoàng H cùng trình bày:*

Thống nhất theo ý kiến của ông Trần Văn L và xin vắng trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

** Theo bản tự khai, quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đồng Thu H trình bày:*

Hiện bị đơn còn nợ bà số tiền 43.000.000 đồng. Sự việc đã được Toà án nhân dân thị xã GC (nay là thành phố GC) giải quyết bằng Bản án có hiệu lực pháp luật số 180/2022/DS-ST ngày 21/9/2022 và Chi cục thi hành án dân sự thị xã GC (nay là thành phố GC) ra Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 85/QĐ-CCTHADS ngày 26/12/2022 , vì ông Đ tranh chấp với ông T, bà NH nên đã hoãn thi hành án. Nay bà có ý kiến yêu cầu Toà án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

** Theo bản tự khai, quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng Th trình bày:*

Thống nhất yêu cầu của ông Cổ Văn Đ, không có ý kiến gì khác và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

** Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý và xét xử vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Tuyên bố “Hợp đồng mua bán đất” ghi ngày 07/5/2020 giữa bà Huỳnh Thị Tuyết NH, ông Nguyễn Văn T và ông Cổ Văn Đ đối với phần đất có diện tích 500m² đất trồng lúa, thửa 234, toạ lạc tại ấp LH, xã BD, thị xã GC (nay là thành phố GC), tỉnh Tiền Giang là giao dịch vô hiệu.

Bà Huỳnh Thị Tuyết NH và ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ trả cho ông Cổ Văn Đ số tiền 200.000.000 đồng, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Về án phí và chi phí tố tụng: Theo quy định pháp luật.

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 thẩm quyền giải quyết vụ án và quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn có nơi cư trú tại xã BD, thành phố GC nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định đây là vụ án “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố GC, tỉnh Tiền Giang.

[2]. Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn Huỳnh Thị Tuyết NH, Nguyễn Văn T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Thị Xuân Đ, Nguyễn Phan Vũ L, Hồ Thị Nu E, Lại Thị D đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự là phù hợp với quy định tại điểm b, khoản 2 Điều 227, khoản 1 điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn ông Cổ Văn Đ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký vào ngày 07/5/2020 giữa nguyên đơn và Nguyễn Văn T, Huỳnh Thị Tuyết NH với diện tích chuyển nhượng là 500m² (qua đo đạc thực tế có diện tích là 549.4m², ông Đ chỉ yêu cầu tiếp tục chuyển nhượng diện tích 500m² đất nên không khởi kiện bổ sung đối với diện tích 49.4m²), loại đất lúa, tại thửa số 234, tờ bản đồ BD-C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H07243V-BD ngày 08/9/2008 do Ủy ban nhân dân thị xã GC (nay là thành phố GC) cấp cho bà Huỳnh Thị Tuyết NH và ông Nguyễn Văn T. Bà NH vắng mặt không thể hiện ý kiến trong quá trình tố tụng; Ông T vắng mặt tại phiên tòa nhưng lời khai ông T tại biên bản xem xét thẩm định là đồng ý theo yêu cầu của ông Đ nhưng tự ông không thể sang tên cho ông Đ được vì ông đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn ngân hàng và hiện nợ rất nhiều người.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1]. Về hình thức hợp đồng: Theo điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai quy định thì “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực*”, đối chiếu với Hợp đồng mua bán đất ngày 07/5/2020 tuy được xác lập bằng văn bản nhưng văn bản không Đ quy định pháp luật, chưa được công chứng, chứng thực, chưa đảm bảo về mặt hình thức của hợp đồng theo quy định tại Điều 119, 502 Bộ luật Dân sự; điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai. Tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai quy định “*Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính*”. Trường hợp này chưa được đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai có thẩm quyền nên hợp đồng chưa phát sinh hiệu lực.

[3.2]. Về nội dung: Hợp đồng mua bán đất ngày 07/5/2020 thể hiện bà NH, ông T chuyển nhượng cho ông Đ một mảnh đất diện tích 500m², loại đất lúa, địa chỉ thửa đất: ấp LH, xã BĐ, thành phố GC, tỉnh Tiền Giang; giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng, khi nào lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngân hàng ra sẽ lập tức sang tên cho ông Đ. Hợp đồng không thể hiện phần đất chuyển nhượng thuộc thửa số mấy, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số mấy, cấp ngày nào, do ai đứng tên.

Qua xem xét thẩm định, đo đạc thực tế xác định phần đất tranh chấp thuộc một phần của thửa 234, tờ bản đồ BD-C, loại đất lúa, địa chỉ thửa đất tại ấp LH, xã BĐ, thành phố GC, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H07234V-BD do Ủy ban nhân dân thị xã GC (nay là thành phố GC) cấp ngày 08/9/2008 cho ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị Tuyết NH đứng tên. Hiện trạng phần đất tranh chấp đã lên nền nhưng chưa chuyển mục đích. Về định giá: phần đất đang tranh chấp thuộc vị trí 3, khu vực 2, đơn giá là 90.000đồng/m². Hai bên thống nhất giá thực tế chuyển nhượng là 200.000.000 đồng.

[3.3] Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký vào ngày 07/5/2020: Hợp đồng ngày 07/5/2020 lập thành văn bản nhưng văn bản không Đ quy định pháp luật, không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công chứng hoặc chứng thực và chưa đăng ký với cơ quan đăng ký đất đai theo khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự, điểm a khoản 3 Điều 167; Điều 188 Luật Đất đai trong khi pháp luật quy định Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, phải được công chứng hoặc chứng thực và phải đăng ký ở cơ quan đăng ký đất đai thì mới phát sinh hiệu lực nên Hợp đồng mua bán đất ký vào ngày 07/5/2020 giữa nguyên đơn và Nguyễn Văn T, Huỳnh Thị Tuyết NH với diện tích chuyển nhượng là 500m² bị vô hiệu theo Điều 129 Bộ luật Dân sự: “*Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu*”. Theo nội dung hợp đồng mua bán đất và biên bản làm việc tại cơ quan thi hành án ngày 21/6/2023 thể hiện bà NH, ông T và ông Đ tự nguyện chuyển nhượng diện tích 500m² đất lúa, giá là 200.000.000 đồng. Mặc dù phía nguyên đơn đã giao tiền nhưng bị đơn chưa giao đất, hai bên không làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định, phần đất này vẫn do bị đơn quản lý sử dụng, các bên chưa thực hiện được 2/3 giao dịch.

Hiện nay Chi cục thi hành án dân sự thành phố GC xác định tài sản đảm bảo thi hành án cho các bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật là diện tích 1.367m², thuộc thửa đất số 28708.BD-C234, loại đất trồng lúa (hiện đã lên nền), tờ bản đồ BD-C, địa chỉ thửa đất tại ấp LH, xã BD, thành phố GC, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H07234V-BD do Ủy ban nhân dân thị xã GC (nay là thành phố GC) cấp ngày 08/9/2008 cho ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị Tuyết NH cùng đứng tên trong đó có cả phần đất đang tranh chấp.

Mặt khác, tại phiên toà nguyên đơn đồng ý tuyên hợp đồng vô hiệu, yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, chỉ yêu cầu nhận 200.000.000 đồng, không yêu cầu bồi thường gì khác.

Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Hợp đồng mua bán đất) ngày 07/5/2020 là vô hiệu.

[3.4]. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập và các bên phải hoàn lại cho nhau những gì đã nhận và bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường theo khoản 2 điều 131 Bộ luật dân sự.

Xét về lỗi: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và bà NH, ông T ký vào ngày 07/5/2020 vô hiệu do lỗi của cả hai bên, hai bên phải nhận thức theo quy định của luật đất đai là khi chuyển nhượng phải lập hợp đồng có công chứng, chứng thực nhưng không thực hiện Đ dẫn đến giao dịch này vô hiệu.

Bà NH, ông T đã nhận của ông Đ số tiền 200.000.000 đồng. Hội đồng xét xử cần buộc bà NH, ông T có trách nhiệm hoàn trả cho ông Đ số tiền 200.000.000 đồng.

Trong vụ án này không ai yêu cầu bồi thường nên không xem xét.

[3.5] Đối với ý kiến của ông Trần Văn L: Hợp đồng mua bán đất được xác lập ngày 07/5/2020 hai bên cùng ký tên (lúc này ông Trần Văn L chưa khởi kiện bị đơn tại toà án), ông Trần Văn L cho rằng hai bên ký kết nhằm trốn tránh nghĩa vụ là không có cơ sở gì chứng minh.

[3.6]. Việc vay vốn của bị đơn đối với Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh thị xã GC và Ngân hàng Chính sách xã hội – Phòng Giao dịch thị xã GC không có yêu cầu xem xét nếu có yêu cầu sẽ xem xét giải quyết bằng một vụ án khác.

[4]. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí tố tụng nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5]. Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận, bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định tại Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[6]. Về quyền kháng cáo của đương sự: Được thực hiện theo quy định tại các Điều 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7] Xét ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận T bộ.

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 147, Điều 227, 228; Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 119, 129, 131, 502 Bộ luật Dân sự; Điều 167, Điều 188 Luật đất đai 2013;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cổ Văn Đ về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán đất giấy tay ngày 07/5/2020 giữa Cổ Văn Đ và Nguyễn Văn T, Huỳnh Thị Tuyết NH.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 07/5/2020 giữa nguyên đơn và Nguyễn Văn T, Huỳnh Thị Tuyết NH với diện tích chuyển nhượng là 500m² (Qua đo đạc thực tế có diện tích là 549.4m²), loại đất lúa, tại thửa số 234, Địa chỉ thửa đất tại ấp LH, xã BĐ, thành phố GC, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu.

2. Buộc Ông Huỳnh Văn T và bà Huỳnh Thị Tuyết NH có nghĩa vụ trả cho ông Cổ Văn Đ số tiền là 200.000.000 đồng. Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu phần tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng thời gian chưa thi hành án.

3. Về án phí:

- Anh Cổ Văn Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0027555 ngày 10/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố GC. Như vậy anh Đ đã nộp đủ án phí.

- Ông Huỳnh Văn T và bà Huỳnh Thị Tuyết NH phải chịu 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, đương sự có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm. Trường hợp đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo

trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án 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 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.

Án tuyên kết thúc cùng ngày.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh TG;
- VKSND.TPGC;
- Chi cục THADS.TPGC;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, av.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà

Nguyễn Thị Thu Thảo