

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN AN PHÚ
TỈNH AN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự Do - Hạnh phúc**

Bản án số: **294/2019/HNGĐ-ST**

Ngày: 25/7/2019

V/v “tranh chấp xin ly hôn,
yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và nhà ở vô hiệu,
yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và nhà ở,
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN PHÚ-TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Phong Phi**

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông **Võ Văn Minh**

Ông **Ngô Văn Thi**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Trần Đỗ Ngọc Mai Thy** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Phú, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Phú, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông **Hồ Nguyễn Thiết Bảnh** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 tháng 6 và 25 tháng 7 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện An Phú. Tòa án nhân dân huyện An Phú mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 248/2017/TLST-HNGĐ ngày 22 tháng 8 năm 2017 về việc “tranh chấp xin ly hôn, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở vô hiệu và yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 156/2018/QĐST-DS ngày 02 tháng 5 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Cao Văn Đ**, sinh năm: 1944; Cư trú: Tổ 05, ấp Phú Cường B, xã Phú Thạnh, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang. (có mặt)

- Bị đơn: Bà **Trần Thị K**, sinh năm 1965; Cư trú: ấp Vĩnh Phú, xã Vĩnh Hội Đông, huyện An Phú, tỉnh An Giang. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Klà: Bà **Dương Thị Đạt Thanh**, sinh năm 1974; Cư trú: Khóm 4, phường Mỹ Long, TP Long Xuyên, tỉnh An Giang. (Giấy ủy quyền ngày 05/12/2016 tại Văn phòng công chứng Lê Anh Thư, nội dung ủy quyền về tranh chấp tài sản chung với bên thứ ba, thời hạn ủy quyền cho đến khi kết thúc vụ án). (vắng mặt)

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan

1. Bà **Kiều Thị Ch**, sinh năm 1962, Cư trú: ấp Phú Nhơn, xã Phú Hội, huyện An Phú, tỉnh An Giang. (có mặt)

Đại diện theo ủy quyền của bà Kiêu Thị Ch là: Ông **Trần Văn T**, sinh năm 1956; cư trú: ấp An Thịnh, thị trấn An Phú, huyện An Phú, tỉnh An Giang. (có mặt)

2. Bà **Nguyễn Thị B**, sinh năm 1964, Cư trú: Ấp Vĩnh Phú, xã Vĩnh Hội Đông, huyện An Phú, tỉnh An Giang. (có đơn xin vắng mặt)

3. **Ủy ban nhân dân huyện An Phú**, Cư trú: Ấp An Thịnh, thị trấn An Phú, huyện An Phú, tỉnh An Giang.

Đại diện theo ủy quyền của của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện An Phú là: Bà **Nguyễn Thị Tuyết M**, Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện An Phú theo văn bản ủy quyền số 118/UQ-UBND ngày 24/6/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện An Phú. (Có đơn xin vắng mặt)

4. Ông **Cao Vũ L**, sinh năm 2000, (có đơn xin vắng mặt)

5. Ông **Cao Văn K**, sinh năm 1990; (có đơn xin vắng mặt)

6. Bà **Cao Thị T**, sinh năm 1992; (có đơn xin vắng mặt)

Cùng cư trú: Ấp Vĩnh Phú, xã Vĩnh Hội Đông, huyện An Phú, tỉnh An Giang.

7. Bà **Trần Thị T**, sinh năm 1984; (có đơn xin vắng mặt)

8. Ông **Trần Văn H**, sinh năm 1976; (có đơn xin vắng mặt)

9. Ông **Trần Văn C**, sinh năm 1995; (có đơn xin vắng mặt)

10. Ông **Huỳnh Bá N (Nh)**, sinh năm 1985; (có đơn xin vắng mặt)

Cùng cư trú: Ấp Vĩnh Phú, xã Vĩnh Hội Đông, huyện An Phú, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN :

Trong đơn khởi kiện và bản tự khai cùng với các tài liệu kèm theo của nguyên đơn ông Đ trình bày:

Về hôn nhân: Ông và bà Kh tự tìm hiểu nhau, sau một thời gian tìm hiểu và sống chung như vợ chồng vào năm 1999, sau đó đăng ký kết hôn ngày 04/4/2003 tại Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Hội Đông. Đến năm 2007, vợ chồng bắt

đầu phát sinh mâu thuẫn, nên không còn chung sống từ năm 2008 đến nay. Nhận thấy tình cảm vợ chồng không thể hàn gắn, mục đích hôn nhân không đạt được. Nay yêu cầu xin ly hôn với bà Khanh.

Về con chung: Có 01 người con tên Cao Vũ Linh, sinh ngày 18/02/2000, hiện đã trên 18 tuổi.

Về tài sản chung đang tranh chấp với bà Kiều Thị Ch: 01 căn nhà cấp 4 gắn liền quyền sử dụng đất diện tích 204,1 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00223kL ngày 02/10/2006 hiện đã sang tên cho ông Nam và bà Ch.

Về nợ chung: Không có

Bà Kthống nhất thuận tình ly hôn với ông Đ, con chung đã trưởng thành.

Tài sản chung đang tranh chấp với bà Kiều Thị Ch: 01 căn nhà cấp 4 gắn liền quyền sử dụng đất diện tích 204,1 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00223kL ngày 02/10/2006 hiện đã sang tên cho ông Nam và bà Ch.

Về phần tranh chấp tài sản chung:

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Bà Kiều Thị Ch trình bày, ngày 27/9/2007 bà và chồng là ông Nam có thỏa thuận chuyển nhượng lại của ông Đ và bà K01 căn nhà cấp 4 gắn liền quyền sử dụng đất số H00223kL ngày 02/10/2006, nhà, đất tọa lạc tại ấp Vĩnh Phú, xã Vĩnh Hội Đông, huyện An Phú, tỉnh An Giang với giá 100.000.000 đồng, bà đã thanh toán nhiều lần với tổng số tiền là 71.000.000 đồng, rồi 02 bên ký kết hợp đồng và bà đã làm thủ tục sang tên lại cho vợ chồng bà, tuy nhiên phía bị đơn vẫn chưa thực hiện việc giao nhà và đất.

Đối với hợp đồng thỏa thuận ban đầu là 160.000.000 sau đó bớt 10.000.000 đồng hành lang lộ giới, còn 150.000.000 đồng, sau đó tiếp tục bớt thêm 50.000.000 đồng còn 100.000.000, bà đã trả trước 71.000.000 đồng, sau đó trả thay cho bà Bảnh là 4.000.000 đồng, tiền đền bù Nhà nước đã chi trả cho ông Đ là 19.560.000 đồng, tổng cộng phần căn nhà này bà đã trả 94.560.000 đồng. nay yêu cầu phía ông Đ và bà K giao nhà và đất cho bà và bà sẽ trả cho ông Đ và bà K số tiền còn lại 5.540.000 đồng.

Ông Đ và bà K có yêu cầu phản tố và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau: Do bà Ch chưa thanh toán hết tiền nên nay yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu và đồng ý trả lại số tiền đã nhận là 71.000.000 đồng, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nam và bà Ch.

Về nợ chung: không có

Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc hiện trạng theo bản đồ hiện trạng ngày 10/02/2014 và các bên thống nhất kết quả đo đạc và không có ý kiến bổ sung.

Quan điểm của vị đại diện Viện Kiểm Sát về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, đương sự là đúng thủ tục tố tụng.

Đối với Thẩm phán, xác định thẩm quyền, quan hệ tranh chấp, tư cách người tham gia tố tụng là đúng pháp luật, thủ tục xét xử, thu thập chứng cứ, cũng như việc tham gia xét hỏi tại phiên tòa của Hội đồng xét xử, đối với Hội đồng xét xử không có thành viên nào thuộc đối tượng phải thay đổi, thủ tục xét xử được đảm bảo.

Quan điểm của Viện kiểm sát về nội dung vụ án: Qua nghiên cứu nội dung vụ án xét thấy quan hệ hôn nhân của ông Đ và bà K là tự nguyện và thống nhất thuận tình ly hôn nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thuận tình ly hôn.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà K và ông Nam, bà Ch là sự tự nguyện của các bên, giai đoạn ban đầu thực hiện theo thỏa thuận giá 160.000.000 đồng. Sau đó các bên thực hiện theo đúng quy định bằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng theo giá thỏa thuận chỉ còn lại là 100.000.000 đồng.

Trong thời gian từ khi thỏa thuận lần đầu tiên đến khi ký Hợp đồng chuyển nhượng, bà Ch đã nhiều lần thanh toán tiền cho ông Đ, bà K tổng cộng 96.000.000 đồng (thực tế chỉ đưa 71.000.000 đồng, phần 25.000.000 đồng ông Đ ký nhận thực chất chưa đưa). Các bên đương sự cũng đã thực hiện đăng ký chuyển quyền sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền xác nhận đã đăng ký chuyển nhượng vào ngày 06/11/2008 nên là giao dịch hợp pháp, được pháp luật công nhận và bảo vệ.

Việc các đương sự thảo thuận thống nhất giá 150.000.000 đồng khác so với giá 100.000.000 đồng trong Hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/10/2008 là sự tự nguyện của các đương sự, không có bị ai ép buộc nên không thuộc trường hợp giao dịch dân sự bị hủy.

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án bà Ch cũng nhiều lần thể hiện thiện chí thanh toán đầy đủ số tiền còn lại cho ông Đ, bà Knhư thỏa thuận trước đó chứ không phải căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng (tính trên tổng số tiền đã đưa cho ông Đ, bà Khanh), cụ thể: Ngày 30/6/2010, khi mở rộng đường xã phần đất tranh chấp được bồi thường 19.560.000 đồng giao ông Đ nhận phần tiền này; xuất ra trả tiền cho bà Bảnh 4.000.000 đồng dùm bà Khanh; thực hiện thỏa thuận thanh toán 25.000.000 đồng cho bà Knhư cam kết nhưng do ông Đ, bà K tranh chấp không có mặt đầy đủ ở địa phương nên chưa thực hiện được.

Đối với phần tiền 19.560.000 đồng tiền hỗ trợ mở rộng đường được thực hiện chi trả sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng. Bên cạnh đó trong quá trình nhận tiền các bên cũng thỏa thuận nếu phần đất thuộc về ai thì phần tiền này sẽ thuộc về người đó nên phần này xem xét thuộc về bà Ch là hợp lý.

Đối với phía bà Khanh, ông Đ cho rằng hợp đồng giao dịch chỉ 100.000.000 đồng không giống như thỏa thuận 160.000.000 đồng là đã trừ đi

phần tiền đã nhận của bà Ch nhưng không có chứng cứ gì chứng minh nên không có cơ sở xem xét.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Khanh, ông Đ ngày 31/7/2014: trong quá trình xét xử ông Đ đã rút yêu cầu nên đình chỉ đối với yêu cầu của ông Đức; đối với yêu cầu của bà Khiện đã hết thời hiệu khởi kiện theo quy định nên không có cơ sở xem xét.

Các bên tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo quy định của giao dịch dân sự đã thỏa thuận, ký kết.

Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ. Công nhận sự thỏa thuận về ly hôn giữa ông Đ và bà Khanh.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Kiều Thị Ch buộc ông Đ, bà K thực hiện hợp đồng mua bán nhà gắn liền với đất giữa bà Ch và ông Đ, bà Khanh; Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Đ đối với yêu cầu độc lập của bà Ch; Không chấp nhận yêu cầu của bà Kdo đã hết thời hiệu khởi kiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Về thủ tục thụ lý vụ án, thụ lý yêu cầu phản tố, ủy quyền và nhập vụ án:

Ngày 07/7/2014 Tòa án nhân dân huyện An Phú thụ lý vụ án dân sự “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở” giữa nguyên đơn là bà Kiều Thị Ch, bị đơn là ông Cao Văn Đ và bà Trần Thị Khanh,

Quá trình tiến hành tố tụng ngày 31/7/2014 ông Cao Văn Đ và Trần Thị K có đơn phản tố trong đó có nội dung phản tố xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà K với bà Ch và ông Nam là vô hiệu, và có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nam và bà Ch. Ngày 06/8/2014 Tòa án ra thông báo thụ lý yêu cầu phản tố của ông Đ và bà K theo Thông báo số 311/TB-TLVA và đã tiến hành hòa giải, công khai chứng cứ.

Ngày 10/3/2017 Tòa án nhân dân huyện An Phú ban hành Quyết định chuyển vụ án số 49/2017/QĐ-CVA để chuyển thẩm quyền giải quyết đến Tòa án nhân dân tỉnh An Giang. Ngày 04/5/2017 Tòa án nhân dân tỉnh An Giang ban hành Quyết định chuyển vụ án số 155/2017/QĐST chuyển vụ án lại cho Tòa án nhân dân huyện An Phú giải quyết theo thẩm quyền.

Ngày 31/5/2017 Tòa án nhân dân huyện An Phú thụ lý lại vụ án theo thông báo thụ lý số 379/TBTL-TA, vụ án thụ lý số 129/2017/TLST-DS ngày 29/5/2017. Ngày 23/8/2017 Tòa án nhân dân huyện An Phú ban hành Quyết định số 198/2017/QĐST-DS nhập vụ án thụ lý số 129/2017/TLST-DS ngày 29/5/2017 vào vụ án hôn nhân gia đình thụ lý số 248/2017/TLST-HNGĐ ngày 22/8/2017 giữa ông Cao Văn Đ và bà Trần Thị K để giải quyết phân tài sản chung đang tranh

chấp với bà Kiều Thị Ch. Nhận thấy việc nhập vụ án để buộc vợ chồng bà Kvà ông Đ cùng có nghĩa vụ về tài sản chung đối với bà Ch là giải quyết triệt để vụ án.

Về thủ tục ủy quyền:

Hợp đồng ủy quyền ngày 11/02/2014 giữa bên ủy quyền là Cao Văn Đ, sinh năm 1944; và Trần Thị Khanh, sinh năm 1965 cùng ủy quyền cho bà Dương Thị Đạt Thanh, sinh năm 1974, tại phiên tòa ông Đ và bà K cùng bà Thanh xác định hợp đồng ủy quyền ngày 11/02/2014 không còn giá trị pháp lý.

Hợp đồng ủy quyền ngày 15/06/2016 giữa bên ủy quyền là Cao Văn Đ, sinh năm 1944; và Trần Thị Khanh, sinh năm 1965 cùng ủy quyền cho ông Lê Văn Siêu, sinh năm 1954, tại phiên tòa ông Đ và bà K xác định không còn ủy quyền cho ông Siêu theo hợp đồng trên, do đó hợp đồng ủy quyền trên không còn giá trị pháp lý.

Giấy ủy quyền ngày 05/12/2016 giữa bên ủy quyền là bà Trần Thị Khanh, sinh năm 1965 và bên được ủy quyền là bà Dương Thị Đạt Thanh được các bên xác định tại Tòa án là còn giá trị pháp lý, nên xác định việc ủy quyền chỉ có bà K ủy quyền cho bà Thanh theo văn bản ủy quyền ngày 05/12/2016 tại Văn phòng công chứng Lê Anh Thư, nội dung ủy quyền về tranh chấp tài sản chung với bên thứ ba, thời hạn ủy quyền cho đến khi kết thúc vụ án.

Về xác định tư cách của đương sự, quan hệ tranh chấp trong vụ án, sau khi nhập vụ án:

Ông Cao Văn Đ vẫn là nguyên đơn trong vụ án hôn nhân gia đình, bà K là bị đơn trong vụ án hôn nhân, riêng bà Kiều Thị Ch là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập với nguyên đơn và bị đơn.

Về yêu cầu của ông Đ và bà K đã được thụ lý nên được xem xét như sau:

Xác định lại quan hệ tranh chấp trong vụ án này là: “Tranh chấp xin ly hôn, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở vô hiệu và yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

Thứ nhất bà Ch yêu cầu độc lập là công nhận hợp đồng và buộc thực hiện hợp đồng (giao đất và nhà), phía ông Đ và bà K yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Đây là yêu cầu đối trừ nghĩa vụ đối với yêu cầu độc lập của bà Ch.

Tại phiên tòa hôm nay ông Cao Văn Đ xác định rút lại yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Ch và ông Nam, căn cứ khoản 2, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Văn Đ. Do đó chỉ còn bà K có yêu cầu độc lập đối trừ nghĩa vụ đối với bà Kiều Thị Ch về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà K thì đây là yêu cầu hủy quyết định cá biệt trong vụ án dân sự được quy định tại Điều 34 BLTTDS. Theo quy định tại khoản 2 Điều 34 của BLTTDS thì: “Khi giải quyết vụ việc dân sự, Tòa án có quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ việc dân sự mà Tòa án có nhiệm vụ giải quyết.”. Như vậy, khi có căn cứ cho rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rõ ràng trái pháp luật thì Tòa án có quyền quyết định hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó mà không phụ thuộc vào việc có đương sự yêu cầu hay không.

Về người tham gia tố tụng khác:

Theo lời khai của bà K và ông Đ tại các biên bản đối chất và biên bản ghi lời khai thì hiện nay hộ khẩu do bà K đứng tên chủ hộ, đang sống chung trong căn nhà bà đã chuyển nhượng là các con Cao Thị Tiên, Cao Văn Khánh và Cao Vũ Linh, ngoài ra còn có Trần Thị Tín, Trần Văn Hoàng, Trần Văn Chiến là em bà K có đứng tên nhờ trên hộ khẩu của bà (hiện nay đi làm ăn xa) thực tế thì những người đứng tên trong hộ khẩu là chỉ ở nhờ không có quyền quyết định về tài sản, tài sản trên chỉ có ông Đ và bà K có quyền quyết định và đã chuyển nhượng hết cho bà Ch và ông Nam, hơn nữa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00223kL ngày 02/10/2006 đứng tên ông Cao Văn Đ không phải tên hộ gia đình, vì hợp đồng chuyển nhượng đã được thực hiện xong các thủ tục và đã sang tên cho bên nhận chuyển nhượng là bà Ch và ông Nam. Việc giao nhà hay giao đất thì hộ khẩu vẫn giữ nguyên khi nào đương sự có chỗ ở mới thì đăng ký thường trú tại nơi cư trú mới theo quy định tại Điều 23 Luật cư trú.

Trên phần đất tranh chấp các đương sự tại tòa xác định có căn nhà của bà Bảnh và hiện tại có ông Huỳnh Bá Nhật (Nhật) đang ở tuy nhiên bà Ch là người nhận chuyển nhượng đất không có yêu cầu gì đối với bà Bảnh và ông Nhật (Nhật) nên không xem xét giải quyết trong vụ án này.

Bà Kiều Thị Ch và ông Nguyễn Văn Nam là vợ chồng nhưng ông Nam đã chết ngày 02/9/2012, giữa ông Nam và bà Ch không có con chung, nên không có người kế thừa quyền và nghĩa vụ khác của ông Nam.

[2] Về nội dung:

Về quan hệ hôn nhân: Các đương sự thống nhất thuận tình ly hôn nên Tòa án công nhận sự thuận tình ly hôn và thỏa thuận của các đương sự.

[4] Về con chung: Đã trưởng thành không yêu cầu giải quyết.

[5] Về tài sản chung có tranh chấp:

Đối với yêu cầu của bà Kiều Thị Ch: Nhận thấy hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là hợp đồng được thực hiện theo đúng quy định và đã được các bên thừa nhận, tự nguyện ký tên trong hợp đồng và có chứng thực của UBND xã Vĩnh Hội Đông, đây là sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự, việc tự nguyện

ký kết hợp đồng đã thực hiện xong nên phía bà Ch và ông Nam đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00223kL ngày 02/10/2006 (sang tên trang 4 ngày 06/11/2008) do đó xem như hình thức của hợp đồng là hợp pháp.

Tại phiên tòa ông Đ và bà K đều xác định việc ký tên là tự nguyện và phía bà Ch ký tên thay cho ông Nam, ông bà cũng biết và đồng ý ký tên chuyển nhượng tại Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Hội Đông, mặc dù biết việc ký tên không có ông Nam nhưng ông bà vẫn thừa nhận và ý chí tự nguyện chuyển nhượng và hợp đồng đã được thực hiện trên cơ sở tự nguyện đó nên được xem là hợp đồng hợp pháp.

Về việc giao nhận tài sản, do các bên còn tranh chấp về tiền chuyển nhượng do đó đến nay vẫn chưa thực hiện việc giao nhà, đất. Các bên trình bày thống nhất đã giao nhận tiền 71.000.000 đồng, riêng về phần tiền bồi thường ông Đ và bà K đã nhận là 19.560.000 đồng vào ngày 30/6/2010 là sau ngày chuyển nhượng và thời điểm này giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng đứng tên bà Ch và ông Nam, do đó phần tiền này phải trừ vào tiền chuyển nhượng mà bà Ch phải thanh toán.

Đối với số tiền 4.000.000 đồng trả cho bà Bảnh các bên cũng đã thống nhất nên trừ vào tiền bà Ch phải thanh toán.

Về thỏa thuận giá trị hợp đồng chuyển nhượng, đất có tổng diện tích 204,1 m² thỏa thuận giá là 160.000.000 đồng, tuy nhiên sau khi xem xét giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Ch phát hiện diện tích hành lang lộ giới chiếm gần ½ diện tích đất nên bà có thỏa thuận bớt còn 100.000.000 đồng, quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều khai mâu thuẫn nhau, phía Đ, K cho rằng hợp đồng giá trị là 150.000.000 đồng, phía bà Ch cho rằng thỏa thuận còn lại là 100.000.000 đồng.

Nhận thấy, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên ký kết tại UBND xã Vĩnh Hội Đông ngày 30/10/2008 là 100.000.000 đồng là phù hợp với lời khai của bà Ch và bà đã trả hết 71.000.000 đồng cộng với tiền bà Bảnh 4.000.000 đồng và tiền 19.560.000 đồng, tổng cộng là 94.560.000 đồng,

Ông Đ và bà K cho rằng số tiền 71.000.000 đồng là chưa đủ 50% giá trị hợp đồng chuyển nhượng, nhưng tại sao lại đồng ý ký tên hợp đồng chuyển nhượng để phía bà Ch và ông Nam đứng tên quyền sử dụng đất, do bà Ch đã thanh toán 71.000.000 đồng cộng với các khoản tiền 4.000.000 đồng và tiền bồi thường đất là 19.560.000 đồng do đó ông Đ và bà K mới đồng ý ký hợp đồng sang tên quyền sử dụng đất lại cho bà Ch điều này cũng phù hợp với các lời khai của các đương sự.

Căn cứ pháp lý là hợp đồng chuyển nhượng đã ghi số tiền là 100.000.000 đồng bằng với sự thỏa thuận của các đương sự, việc phía ông Đ và bà K cho rằng phía bị đơn không giao tiền làm ảnh hưởng quyền lợi của ông bà và yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ, vì sao không đưa đủ tiền mà ông

bà lại thực hiện sang tên cho ông Nam và bà Ch, việc ký tên sang nhượng ông bà cũng thừa nhận và đó là sự tự nguyện không bị ép buộc, lừa dối do đó không có căn cứ để xem xét yêu cầu của ông Đ và bà Khanh. Do đó có căn cứ chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Kiều Thị Ch

Về yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của bà Ktheo quy định tại Điều 132 Bộ luật dân sự 2015 thì thời hiệu yêu cầu là 2 năm, hết thời gian trên thì hợp đồng có hiệu lực: Ngày các bên ký kết hợp đồng là ngày 30/10/2008 đến ngày 06/11/2008 thì đã sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang cho ông Nam và bà Ch, đến ngày 31/7/2014 thì bà K mới có đơn phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, cho nên hết thời hiệu khởi kiện, bị đơn có yêu cầu áp dụng thời hiệu nên đình chỉ đối với yêu cầu này của ông Đ và bà Khanh.

Về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nam và bà Ch, do đây là hợp đồng chuyển nhượng do các bên tự nguyện thực hiện và đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định ngày 06/11/2008 do đó không có căn cứ hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00223kL ngày 02/11/2008 mang tên Kiều Thị Ch và ông Nguyễn Văn Nam.

Ủy ban nhân dân huyện có Công văn 820/UBND-NC ngày 10/7/2019 về việc phúc đáp Công văn số 83/TA-TTDS ngày 02/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện An Phú nội dung: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00223kL được UBND huyện An Phú cấp ngày 06/11/2008 mang tên ông Nguyễn Văn Nam và bà Kiều Thị Ch được thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cao Văn Đ - bà Trần Thị Kvà bà Kiều Thị Ch – ông Nguyễn Văn Nam được Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Hội Đông chứng thực ngày 30/10/2008 là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật” do đó không có căn cứ hủy giấy chứng nhận đã cấp cho ông Nam và bà Ch.

Theo quy định điểm a, khoản 2 Điều 116 Luật tổ tụng hành chính thì thời hiệu khởi kiện là 01 năm kể từ ngày nhận được hoặc biết được quyết định hành chính, hành vi hành chính, trong vụ án này do các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì đương nhiên biết được việc sang tên cho bà Ch và ông Nam do đó tính đến ngày khởi kiện ngày 31/7/2014 cũng đã hết thời hiệu khởi kiện. Tuy nhiên do các bên không yêu cầu áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu này nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của bà Trần Thị Khanh.

[6] Về nợ chung: không có.

[7] Căn cứ đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là hoàn toàn phù hợp và đúng pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận với lời đề nghị về nội dung giải quyết vụ án của Viện kiểm sát.

[8] Về chi phí tố tụng:

Tiền chi phí định giá Tòa án đã thu là 700.000 đồng ngày 17/11/2016 ông Siêu nộp cho ông Đ và bà Kdo yêu cầu không được chấp nhận nên ông Đ và bà

Khai chịu chi phí này, tiền hợp đồng do đặc 150.013 đồng do bà Ch nộp tại phiên tòa bà Ch không yêu cầu nên xem như tự nguyện chịu chi phí này.

[9]Về án phí:

Ông Đ phải chịu án phí hôn nhân gia đình sơ thẩm, do ông Đ là người cao tuổi tuy nhiên không có làm đơn xin miễn giảm án phí nên phải chịu 300.000 đồng án phí hôn nhân gia đình sơ thẩm.

Bà K không phải chịu án phí hôn nhân gia đình sơ thẩm.

Do yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà K không được chấp nhận nên bà chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng. Bà K có sổ cận nghèo nên được miễn án phí, nên được hoàn lại tiền tạm ứng án phí là 200.000 đồng.

Đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu do đương sự yêu cầu áp dụng thời hiệu nên căn cứ điểm e khoản 1 Điều 217 và khoản 3 Điều 218 trả lại tiền tạm ứng án phí cho bà Khanh.

Do yêu cầu của bà Ch được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 05530 ngày 02/7/2014. Bà Ch có nghĩa vụ trả số tiền còn lại nên phải chịu án phí tuy nhiên bà là người cao tuổi và đơn nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 27, Điều 55, khoản 1 Điều 56, Điều 81, 82, 83, 84 Luật hôn nhân và gia đình;

Căn cứ khoản 4 Điều 11; Điều 15; Điều 116; Điều 132, Điều 288; Điều 407 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ khoản 3, Điều 26; khoản 1 Điều 28, Điều 147, 149; Khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Nghị Quyết 326 của UBTV Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Văn Đ

Về hôn nhân:

Công nhận sự thuận tình ly hôn giữa Ông Cao Văn Đ và bà Trần Thị Khanh.

Giấy chứng nhận đăng ký kết hôn số 23 ngày 04/4/2003 của Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Hội Đông không còn giá trị pháp lý kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Về tài sản chung:

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Cao Văn Đ, về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Kiều Thị Ch và ông Nguyễn Văn Nam với bà Trần Thị Kvà ông Cao Văn Đ ngày 30/10/2008 là vô hiệu và đình chỉ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Văn Nam, sinh năm 1944 và bà Kiều Thị Ch, sinh năm 1962 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00223kL ngày 06/11/2008, diện tích 204,1 m².

Về yêu cầu độc lập của bị đơn bà Trần Thị Kđối với bà Kiều Thị Ch:

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Khanh

Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Kvề việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 30/10/2008 là vô hiệu, do hết thời hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Khanh, về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00223kL ngày 06/11/2008 diện tích 204,1 m², mang tên Nguyễn Văn Nam và Kiều Thị Ch.

Về yêu cầu độc lập của bà Kiều thị Ch:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Kiều Thị Ch

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Kiều Thị Ch và ông Nguyễn Văn Nam với bà Trần Thị Kvà ông Cao Văn Đ ngày 30/10/2008 là hợp pháp.

Buộc ông Cao Văn Đ và bà Trần Thị K thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng, giao phần đất tại các điểm 1,5,10,13,14 diện tích 204,1 m² và căn nhà tại các điểm 4,11,12,15,2,3 diện tích 80,7 m² theo bản đồ hiện trạng khu đất ngày 10/02/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện An Phú (nay là Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh An Phú). (Những người có tên trong hộ khẩu gồm Cao Thị Tiền, Cao Văn Khánh và Cao Vũ Linh, Trần Thị Tín, Trần Văn Hoàng, Trần Văn Chiến có nghĩa vụ giao nhà cùng bà Kvà ông Đ).

Phần đất tranh chấp do Nguyễn Văn N, sinh năm 1944 và bà Kiều Thị Ch, sinh năm 1962 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00223kL ngày 06/11/2008, diện tích 204,1 m²

Do kết quả đo đạc hiện trạng khu đất tranh chấp từ ngày 10/02/2014 đến nay hơn 05 năm, do vậy đến giai đoạn thi hành án Chi cục thi hành án sẽ căn cứ vào bản đồ đo đạc hiện trạng ngày 10/02/2014 và kết quả đo đạc lại của Chi cục

thi hành án dân sự huyện An Phú để xử lý tài sản theo quy định Luật thi hành án dân sự.

Cho thời hạn lưu cư là 6 tháng đối với ông Đ và bà K kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Kiều Thị Ch trả cho ông Cao Văn Đ và bà Trần Thị K số tiền là 5.460.000 đồng (Năm triệu, bốn trăm sáu mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản 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 năm 2015.

Về chi phí tố tụng: Tiền chi phí định giá Tòa án đã thu là 700.000 đồng ngày 17/11/2016 ông Siêu nộp cho ông Đ và bà Kdo yêu cầu không được chấp nhận nên ông Đ và bà Kphải chịu chi phí này, tiền hợp đồng đo đạc 150.013 đồng do bà Ch nộp tại phiên tòa bà Ch không yêu cầu nên xem như tự nguyện chịu chi phí này.

Về án phí:

Ông Đ phải chịu án phí hôn nhân gia đình sơ thẩm là 300.000 đồng án phí hôn nhân gia đình sơ thẩm, khấu trừ theo biên lai nộp tạm ứng án phí số 0011226 ngày 22/8/2017 ông Đ đã nộp đủ. Bà Kkhông phải chịu án phí hôn nhân gia đình sơ thẩm.

Bà Kđược trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng, theo biên lai tạm ứng án phí số 05589 ngày 06/08/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện An Phú.

Bà Ch không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 05530 ngày 02/7/2014 số tiền là 1.125.000 đồng.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự được quyền kháng cáo yêu cầu Tòa án tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm. Riêng thời hạn kháng cáo của những người vắng mặt là 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc niêm yết bản án tại nơi cư trú.

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, Điều 7 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.

Nơi nhận:

- TA Tỉnh;
- VKS huyện;
- CC THADS;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP.

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

Nguyễn Phong Phi