TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ LONG XUYÊN** **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 85/2023/DS – ST
Ngày: 25/5/2023
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ; yêu cầu tuyên bố hợp đồng CNQSDĐ vô hiệu và đòi tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG XUYÊN, TỈNH AN GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Đức Anh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Văn Nam

2. Ông Võ Thanh Tân

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Huỳnh Trung Hiếu – Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên tham gia phiên tòa: Ông Lê Hoàng Nhựt – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"* thụ lý số 259/2020/TLST-DS, ngày 12 tháng 10 năm 2020 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 130/2023/QĐXXST – DS ngày 05/4/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 149/2023/QĐST – DS ngày 28/4/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Huyền T1, sinh năm 1966

Địa chỉ: Số A đường D, phường B, thành phố X, tỉnh An Giang.

Bà Nguyễn Thị Huyền T1 ủy quyền cho ông Huỳnh Thảo L1, sinh năm 1982. Địa chỉ: Số B, tổ C, đường V, phường X, thành phố X, tỉnh An Giang. (có mặt)

- Bị đơn:

+ Bà Thái Thị T2, sinh năm 1946 (có mặt)

Địa chỉ: Số E, khóm D1, phường D, thành phố X, tỉnh An Giang.

Bà Thái Thị T2 ủy quyền cho ông Trần Ngọc P, sinh năm 1977. Địa chỉ: Số F, khóm D2, phường X, thành phố X, tỉnh An Giang.

+ Bà Nguyễn Ngọc L1, sinh năm 1982 (có mặt)

Địa chỉ: Khóm L4, phường B, thành phố X, tỉnh An Giang.

Chỗ ở hiện nay: Số G, tổ H, hẻm R, khóm D1, phường D, thành phố X, tỉnh An Giang

+ Bà Nguyễn Ngọc L2, sinh năm 1978; (có mặt)

Địa chỉ: Khóm T8, phường P, thành phố X, tỉnh An Giang.

Chỗ ở hiện nay: Số K, tổ H, hẻm R, khóm D1, phường D, thành phố X, tỉnh An Giang.

+ Ông Võ Hồng L3, sinh năm 1969 và bà Nguyễn Thị P1, sinh năm 1969. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số L hẻm R, khóm D1, phường D, thành phố X, tỉnh An Giang.

Chỗ ở hiện nay: Số M, đường T, khóm K5, phường K, thành phố X, tỉnh An Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Chi cục thi hành án dân sự thành phố X (vắng mặt)

+ Ông Liêu Thanh T3, sinh năm 1999 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số N, tổ H, khóm D1, phường D, thành phố X, tỉnh An Giang.

+ Nguyễn Ngọc Thúy V, sinh năm 2003 (vắng mặt)

+ Nguyễn Hữu L4, sinh năm 2005 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số O, tổ H, khóm D1, phường D, thành phố , tỉnh An Giang.

+ Ông Võ Phước S, sinh năm 2000

Địa chỉ: Số P, tổ H, khóm D1, phường D, thành phố X, tỉnh An Giang.

Chỗ ở hiện nay: Số Q, đường T, khóm K5, phường K, thành phố , tỉnh An Giang.(vắng mặt)

+ Nguyễn Văn A, sinh năm 1981

+ Nguyễn Quang P2, sinh năm 2006

+ Nguyễn Văn H, sinh năm 2017

+ Nguyễn Thị Mỹ H1, sinh năm 2018

Cùng địa chỉ: Tổ H, khóm D 1, phường D, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Ông Nguyễn Văn A là đại diện hợp pháp cho Nguyễn Quang P2; Nguyễn Văn H; Nguyễn Thị Mỹ H1. (vắng mặt)

+ Bà Nguyễn Bé H2, sinh năm 1986;

Địa chỉ: Số R, khóm T4, phường P, thành phố X, tỉnh An Giang.

Chỗ ở hiện nay: Tổ H, khóm D1, phường D, thành phố X, tỉnh An Giang. (có mặt)

+ Văn phòng Công chứng X.

Địa chỉ: Số U, đường L, phường L, thành phố , tỉnh An Giang. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, các biên bản làm việc trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa,***

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Huyền T1 ủy quyền cho ông Huỳnh Thảo L1 trình bày ý kiến:

Vào ngày 27/5/2019 bà T1 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Thái Thị T2 và chuyển nhượng đất của Nguyễn Ngọc L1, Võ Hồng L3, Nguyễn Thị P1, Nguyễn Ngọc L2 theo các giấy chứng nhận QSDĐ số CQ 225583; CQ 22584; CQ 2585; CQ 22586, số vào sổ CS08031 do Sở Tài nguyên & Môi trường An Giang cấp ngày 19/04/2019, cụ thể như sau: thửa đất số 80, tờ bản đồ số 59, tọa lạc phường D, TP. X, An Giang; diện tích 449,7m² (đất ở 200m², đất trồng cây lâu năm 249,7m²) và căn nhà của bà Nguyễn Thị P1 và ông Võ Hồng L3; giá chuyển nhượng thực tế là 400.000.000 đồng, nhưng trong hợp đồng ghi chỉ 150.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng được lập và công chứng tại Văn phòng Công chứng X theo số công chứng 1097.

Sau khi ký hợp đồng, theo thỏa thuận bà T1 giao cho bên chuyển nhượng số tiền 150.000.000 đồng. Khi nào bên chuyển nhượng giao nhà và đất thì bà T1 sẽ giao đủ số tiền còn lại.

Bà T1 đã thanh toán cho bà T2, bà L2, bà P1, bà L1, ông Hồng L3 số tiền 150.000.000 đồng khi ký kết hợp đồng và bên chuyển nhượng cũng giao cho bà T1 các bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 20/6/2019, bà T1 đã giao tiếp 200.000.000 đồng cho ông Hồng L3, bà P1 đại diện nhận. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên bà T1 đồng ý cho bên chuyển nhượng ở lại trên đất đến tháng 05/2020, khi nào bàn giao nhà thì bà T1 sẽ giao số tiền 50.000.000 đồng còn lại. Đến ngày 27/5/2020, bà T1 đã giao cho bên chuyển nhượng số tiền 50.000.000 đồng còn lại cũng do ông Hồng L3, bà P1 đại diện nhận và ông Hồng L3, bà P1 cũng đã bàn giao nhà cho bà T1 sử dụng ổn định đến nay.

Khi bà T1 tiến hành làm thủ tục đăng ký sang tên thì bị ngăn chặn bởi Quyết định kê biên của Chi cục thi hành án dân sự thành phố X. Qua tìm hiểu mới biết trong thời gian bà T1 chưa làm thủ tục sang tên thì bà T2, ông Hồng L3, bà Nguyễn Thị P1 âm mưu, tính toán muốn chiếm đoạt tài sản bà T1. Bà T2 thưa kiện bà P1, ông Hồng L3 tại TAND thành phố Long Xuyên đòi tiền thiếu bà T2 350.000.000 đồng. Sau đó, Tòa án Long Xuyên hòa giải thành, bà T2 lấy Quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 55/2019/QDST-DS yêu cầu thi hành án.

Ngày 07/11/2019 Chi cục thi hành án dân sự thành phố X ra Quyết định số 11/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản phần đất và nhà đã chuyển nhượng cho bà T1 theo giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ CS08031 do Sở Tài nguyên & Môi trường An Giang cấp ngày 19/04/2019, cụ thể như sau: thửa đất số 80, tờ bản đồ số 59, tọa lạc

phường D, TP. X, An Giang; diện tích 449,7m² (đất ở 200m², đất trồng cây lâu năm 249,7m²).

Bà Nguyễn Thị Huyền T1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà giữa bà với bà Thái Thị T2, Nguyễn Ngọc L1, Võ Hồng L3, Nguyễn Thị P1, Nguyễn Ngọc L2 được Văn phòng Công chứng X công chứng ngày 17-05- 2019, theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 225583; CQ 22584; CQ 2585; CQ 22586, số vào sổ CS08031 do Sở Tài nguyên & Môi trường An Giang cấp ngày 19/04/2019, cụ thể như sau: thửa đất số 80, tờ bản đồ số 59, tọa lạc phường D, thành phố X, An Giang; diện tích 449,7m^2 (đất ở 200m^2, đất trồng cây lâu năm 249,7m^2); nhà ở: loại nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 59,1m^2, cấp loại 3.1.

- Buộc bà Thái Thị T2 di dời đồ đạc đi nơi khác giao trả nhà và đất có diện tích 59,1m^2, tại các điểm 12, 14, 45, 17 và 51, 52, 14, 12 theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 09/04/2021 của Chi nhánh công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất P cho bà Nguyễn Thị Huyền T1.

- Buộc hộ gia đình bà Nguyễn Ngọc L2, ông Liên Thái T3 di dời đồ đạc, kiến trúc trên đất giao trả diện tích đất 47,0m^2 tại các điểm 15, 30, 32, 46 theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 09/04/2021 của Chi nhánh công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất P cho bà Nguyễn Thị Huyền T1.

- Buộc hộ gia đình bà Nguyễn Ngọc L1, ông Nguyễn Hữu L4, em Nguyễn Ngọc Thúy V di dời đồ đạc, kiến trúc trên đất giao trả diện tích đất 79,9 m^2 tại các điểm 59, 49, 24, 58 theo theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 09/04/2021 của Chi nhánh công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất P cho bà Nguyễn Thị Huyền T1.

- Buộc hộ gia đình ông Nguyễn Văn A, ông Nguyễn Quang P2, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Mỹ H1 di dời đồ đạc, kiến trúc trên đất giao trả diện tích đất 38,6m^2 tại các điểm 50, 33, 53, 54, 55, 56 theo theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 09/04/2021 của Chi nhánh công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất P cho bà Nguyễn Thị Huyền T1.

Theo biên bản ghi lời khai ngày 20/10/2022, bà Nguyễn Thị Huyền T1 trình bày: Bà có quen biết với L1, L2, P1 và có nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích là 447,9m^2 cùng với 04 căn nhà của T2, P1, L1, L2 với giá ghi trong hợp đồng là 150.000.000đ nhưng giá thực tế chuyển nhượng là 450.000.000đ. Bà T1 đã giao tiền cho bà P1 là 400.000.000đ và giao cho bà L2 50.000.000đ. Khi bà T1 nhận chuyển nhượng đã có căn nhà của ông C (Nguyễn Văn A) nhưng lúc đó bà L2 nói khi chuyển nhượng xong sẽ kêu ông C (A) dỡ nhà chuyển đi. Sau khi bà giao đủ tiền cho bà P1, bà P1 và ông Hồng L3 có giao nhà của bà P1 cho bà nhưng khi bà đến ở thì bà L2, L1, T2 chửi nên bà không ở được, hiện nay căn nhà này ai đang quản lý bà không biết.

Ông Huỳnh Thảo L1 xác định bà Nguyễn Thị Huyền T1 nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích 447,9m^2 của Nguyễn Ngọc L1, Võ Hồng L3, Nguyễn Thị P1, Nguyễn Ngọc L2 theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 225583; CQ 22584; CQ 2585; CQ 22586, số vào sổ CS08031 do Sở Tài nguyên & Môi trường An Giang cấp ngày 19/04/2019 và căn nhà của bà Nguyễn Thị P1 và ông

Võ Hồng L3 với giá chuyển nhượng là 450.000.000đ, bà T1 đã giao cho bà P1 400.000.000 và giao cho bà L2 50.000.000đ. Ông L1 là đại diện theo ủy của nguyên đơn yêu cầu buộc bà Thái Thị T2; Nguyễn Ngọc L1, Võ Hồng L3, Nguyễn Thị P1, Nguyễn Ngọc L2 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 17/5/2019.

- Bị đơn bà Thái Thị T2 do ông Trần Ngọc P đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Thái Thị T2 là chủ sở hữu căn nhà diện tích 59,1m^2 trên thửa đất diện tích 449,7m^2 thuộc thửa số 80, tờ bản đồ 59. Đất tọa lạc tại phường D, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Bà T2 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng với 03 người khác, gồm: vợ chồng của Võ Hồng L3 + Nguyễn Thị P1, Nguyễn Ngọc L1 và Nguyễn Ngọc L2.

Do diện tích đất không đủ điều kiện tách thửa nên 04 người, gồm: Thái Thị T2, vợ chồng của Võ Hồng L3 + Nguyễn Thị P1, Nguyễn Ngọc L1 và Nguyễn Ngọc L2 thống nhất cùng đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hình thức đồng sở hữu chung (ngày 19/4/2019, Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh An Giang cấp 04 giấy chứng nhận QSDĐ số: CQ225583, CQ225584, CQ225585, CQ225586).

Ngày 27/5/2019, Võ Hồng L3 + Nguyễn Thị P1 thỏa thuận vay của bà Nguyễn Thị Huyền T1 số tiền 150.000.000đ với điều kiện những người đồng sử dụng đất làm thủ tục chuyển nhượng đất giả cho Nguyễn Thị Huyền T1 giúp cho Võ Hồng L3 + Nguyễn Thị P1 vay tiền bà T1 nên bà T2 cùng Nguyễn Ngọc L1 và Nguyễn Ngọc L2 đến Văn phòng Công chứng X làm hợp đồng chuyển nhượng cho Nguyễn Thị Huyền T1; sau đó vợ chồng Võ Hồng L3 + Nguyễn Thị P1 nhận thêm 250.000.000đ để bán đứt căn nhà của vợ chồng Võ Hồng L3 + Nguyễn Thị P1 cho Nguyễn Thị Huyền T1.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Huyền T1 bà T2 có ý kiến như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Thị Huyền T1.

2. Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa: Thái Thị T2, Võ Hồng L3 + Nguyễn Thị P1, Nguyễn Ngọc L1 và Nguyễn Ngọc L2 với Nguyễn Thị Huyền T1 là vô hiệu do Văn phòng Công chứng X chứng nhận ngày 27/5/2019 do giả tạo.

3. Yêu cầu bà Nguyễn Thị Huyền T1 trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T2 do khi làm hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Nguyễn Thị Huyền T1 yêu cầu bà T2 phải giao bản chính cho bà T1 giữ.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị P1 có văn bản trình bày ý kiến vào ngày 23/9/2022:

Tôi và chồng tôi là ông Võ Hồng L3 có chuyển nhượng nhà đất cho bà Nguyễn Thị Huyền T1 vào ngày 17/5/2019 với giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng ghi giá là 150.000.000 đồng việc chuyển nhượng có lập hợp đồng và công chứng theo quy định pháp luật. Tôi và

chồng tôi sau khi nhận đủ số tiền 400.000.000 đồng thì đã giao nhà đất cho bà Nguyễn Thị Huyền T1 từ ngày 27/5/2020 đến nay. Hiện nay nhà đất tôi đã thực hiện đúng nghĩa vụ với bà T1 nên tôi không có ý kiến gì đối với hợp đồng chuyển nhượng này.

Tôi xác định trong vụ án này chỉ có vợ chồng tôi chuyển nhượng với bà T1 phần nhà đất mà tôi và chồng tôi đang quản lý sử dụng các bị đơn khác gồm: Nguyễn Thị L1, Thái Thị T2, Nguyễn Ngọc L2 không có chuyển nhượng đất cho bà T1.

Do đất này là đồng sở hữu nên khi lập hợp đồng chuyển nhượng bà T1 yêu cầu các hộ còn lại phải ký vào hợp đồng chuyển nhượng và giao giấy đỏ bản chính, sau khi bà T1 được cấp quyền sử dụng sẽ trả lại giấy đỏ cho các hộ còn lại nên bà T2, L1, L2 mới đồng ý giao sổ đỏ cho bà T1. Đối với yêu cầu của bà T1 về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng tôi xác định tôi, chồng tôi và con tôi đã dọn ra khỏi nhà và đã giao nhà đất cho bà T1.

Đối với số tiền 50.000.000 đồng bà T1 giao nhận với bà L2 là tiền gì tôi không biết, tôi xác định nhà đất tôi chuyển nhượng cho bà T1 chỉ có giá là 400.000.000 đồng. Việc giao nhận tiền chuyển nhượng đất này có làm biên nhận, tôi là người nhận tiền.

- Bà Nguyễn Ngọc L1 trình bày:

Bà L1, bà L2, ông Hồng L3 và bà P1, bà T2 là đồng sở hữu phần đất đang tranh chấp có diện tích là 449,7m². Bà với bà T1 có quen biết nhau vì trước đây bà có cầm giấy đất của bà ở phường B cho bà T1. Do bà P1 thiếu tiền của bà L2 nên bà Bích có giới thiệu bà T1 với bà P1 để bà P1 cầm cố nhà đất lấy tiền trả cho bà L2. Bà L1 xác định chỉ có bà P1 và ông Hồng L3 chuyển nhượng đất cho bà T1, số tiền chuyển nhượng chỉ có bà P1 nhận. Vì đất này là đồng sở hữu chung nên bà T1 buộc tất cả các hộ cùng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải ký vào hợp đồng chuyển nhượng, bà T1 có hứa sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà T1 sẽ làm giấy tay riêng thể hiện đây chỉ là hợp đồng cầm cố nên bà mới đồng ý ký và giao giấy đỏ cho bà T1. Căn nhà hiện nay bà L1 đang sinh sống cùng chồng là ông Nguyễn Văn D và các con là Nguyễn Ngọc Thúy V và Nguyễn Hữu L4, bà L1 không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bà không có chuyển nhượng đất cho bà T1.

Bà L1 trình bày, bà P1 là người mượn sổ đỏ của bà để giao cho bà T1, bà P1 có hứa đến ngày 27/5/2021 sẽ trả lại giấy đỏ cho bà L1, nhưng đến nay không trả và hiện nay giấy đó do bà T1 đang giữ.

Bà L1 yêu cầu phản tố buộc bà Nguyễn Thị Huyền T1 trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L1 do khi làm hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Nguyễn Thị Huyền T1 yêu cầu bà L1 phải giao bản chính cho bà T1 giữ.

- Biên bản ghi lời khai ngày 23/9/2022, bà Nguyễn Ngọc L2 trình bày:

Đất đang tranh chấp là đồng sở hữu chung của bà Thái Thị T2, bà Nguyễn Ngọc L2, Nguyễn Ngọc L1 và Nguyễn Thị P1 nhưng chỉ có bà P1 chuyển nhượng cho bà T1. Giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng nhưng vào ngày 27/5/2019, bà

L2 có vay của bà T1 số tiền 50.000.000 đồng, không có làm biên nhận nợ nhưng bà T1 ghi vào số tiền chuyển nhượng là 450.000.000 đồng. Số tiền vay của bà T1, bà L2 có đóng lãi được khoảng 12 tháng, mỗi tháng là 1.500.000 đồng, sau đó bà L2 có gặp bà T1 xin trả lại số tiền vốn vay và yêu cầu bà T1 trả sổ đỏ lại cho bà nhưng bà T1 không đồng ý nên hiện nay bà L2 vẫn còn thiếu bà T1 50.000.000 đồng. Căn nhà bà L2 hiện đang sinh sống còn có con của bà là Liêu Thanh T3 sống cùng. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T1 bà L2 không đồng ý vì bà chỉ vay bà T1 số tiền 50.000.000 đồng và bà không có chuyển nhượng đất cho bà T1.

Căn nhà hiện nay bà L2 đang sinh sống là do bà mua lại của người khác từ năm 2019, không nhớ tháng mấy nhưng trước thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng với bà T1.

Bà L2 yêu cầu phản tố buộc bà Nguyễn Thị Huyền T1 trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L2 do khi làm hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Nguyễn Thị Huyền T1 yêu cầu bà L2 phải giao bản chính cho bà T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Chi cục thi hành án dân sự thành phố X do ông Nguyễn Trung Hiền – Chi Cục trưởng có văn bản số 672/CV- CCTHA ngày 19/10/2020 trình bày:

Căn cứ Bản án, Quyết định số 55/2019/QĐST-DS ngày 17 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang và Quyết định thi hành án số 252/QĐ-CCTHADS ngày 05 tháng 11 năm 2019 của Chi cục trưởng Chi cục thi hành án dân sự thành phố X. Nội dung Quyết định: "Ông Võ Hồng L3 và bà Nguyễn Thị P1 có trách nhiệm trả cho bà Thái Thị T2 số tiền 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng); kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chưa thanh toán số tiền nêu trên, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án số tiền lãi phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án".

Trong quá trình thi hành án, ông Võ Hồng L3 và bà Nguyễn Thị P1 đã tự nguyện thi hành nộp trả 3.000.000 đồng, số tiền còn lại phải thi hành là 347.000.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án theo luật định.

Đã hết thời hạn tự nguyện thi hành án, Chi cục thi hành án dân sự thành phố X đã ban hành Quyết định số 20/QĐ-CCTHADS ngày 02/6/2020 về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản của ông Võ Hồng L3 và bà Nguyễn Thị P1.

Căn cứ Thông báo số 259/2020/TB-TLVA ngày 12 tháng 10 năm 2020 của TAND thành phố Long Xuyên, Chi cục thi hành án dân sự thành phố X đã ban hành Quyết định số 02/QĐ-CCTHADS ngày 19/10/2020 về việc hoãn thi hành án đối với ông Võ Hồng L3 và bà Nguyễn Thị P1.

Đến thời điểm hiện tại, Chi cục thi hành án dân sự thành phố X vẫn chưa xử lý tài sản của ông Võ Hồng L3 và bà Nguyễn Thị P1.

Không có ý kiến đến việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

- Xin vắng mặt tham gia việc giải quyết tại Tòa án. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Văn phòng Công chứng X có văn bản trình bày ý kiến:

Ngày 27/05/2019, văn phòng chúng tôi có nhận được phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa các đồng sử dụng đất và đồng sở hữu nhà ở là bà Thái Thị T2, bà Nguyễn Ngọc L1, ông Võ Hồng L3 cùng vợ là bà Nguyễn Thị P1, bà Nguyễn Ngọc L2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị Huyền T1. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, chúng tôi đã thẩm tra tính pháp lý, nhân thân của các chủ sử dụng tài sản, tình trạng hôn nhân, văn bản xác định tài sản riêng, chúng tôi mới soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Các bên tham gia giao dịch đã đọc lại và thống nhất toàn bộ nội dung của hợp đồng, ký vào từng trang của hợp đồng rồi chúng tôi mới chứng nhận. Qui trình đó là đúng theo qui định của pháp luật.

Nay các đồng sử dụng tài sản không bàn giao tài sản cho bên nhận chuyển nhượng, đó là đã vi phạm với nội dung hợp đồng đã ký kết với bà Nguyễn Thị Huyền T1.

Văn phòng Công chứng X xin vắng mặt tất cả các buổi hòa giải, thẩm định giá tài sản cho đến khi kết thúc vụ án.

Biên bản ghi lời khai ngày 28/7/2022, anh Võ Phước S trình bày:

Anh S là con của bà Nguyễn Thị P1 và ông Võ Hồng L3. Anh S xác định cha mẹ anh là bà P1 và ông Hồng L3 có chuyển nhượng nhà và đất cho bà T1 với giá chuyển nhượng là 400.000.000đ, nhà đất tọa lạc tại số P, hẻm R, tổ H, khóm D1, phường D, thành phố X. Sau khi bà T1 trả đủ tiền chuyển nhượng thì gia đình anh đã giao nhà đất cho bà P1 và đã chuyển đi nơi khác sinh sống khoảng 02 năm nay. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T1 anh S không có ý kiến vì nhà đất cha mẹ anh chuyển nhượng đã giao cho bà T1 xong.

Biên bản ghi lời khai ngày 06/12/2022 bà Nguyễn Bé H2 trình bày:

Ông A là em ruột của bà L2 và là anh của bà L1, nhà đất hiện nay bà đang sinh sống cùng với chồng là ông A và các con là Nguyễn Văn P2, Nguyễn Văn H, Nguyễn Thị Mỹ H1. Phần đất này là do mẹ chồng tôi mua cho vợ chồng tôi và bà L2, sau đó vợ chồng tôi đã cất nhà và sử dụng từ tháng 02 năm 2019 đến nay. Đối với việc bà L1, L2, P1, T2 chuyển nhượng đất cho bà T1 vợ chồng bà không biết, vợ chồng bà cũng không có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng cũng như không có nhận bất kỳ khoản tiền nào từ bà T1. Do đó, bà T1 khởi kiện yêu cầu Nguyễn Bé H2, Nguyễn Văn A, Nguyễn Văn P2, Nguyễn Văn H, Nguyễn Thị Mỹ H1 phải dời nhà giao đất cho bà T1, tôi không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Liêu Thanh T3 trình bày:

Tôi là con của bà Nguyễn Ngọc L2, căn nhà đang tranh chấp tôi và mẹ tôi đã sinh sống từ năm 2019 đến nay, việc chuyển nhượng đất cho bà T1 tôi hoàn toàn không biết, tôi thống nhất với lời trình bày của mẹ tôi là bà Liên, không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà T1.

* Tại phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án:

Nguyên đơn do ông Huỳnh Thảo L1 đại diện rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc bà Thái Thị T2, Nguyễn Ngọc L1, Nguyễn Ngọc L2 phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 17-05- 2019 và rút lại yêu cầu:

- Buộc bà Thái Thị T2 di dời đồ đạc đi nơi khác giao trả nhà và đất có diện tích 59,1m^2, tại các điểm 12, 14, 45, 17 và 51, 52, 14, 12 theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 09/04/2021 của Chi nhánh công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất P cho bà Nguyễn Thị Huyền T1.

- Buộc hộ gia đình bà Nguyễn Ngọc L2, ông Liên Thái T3 di dời đồ đạc, kiến trúc trên đất giao trả diện tích đất 47,0m^2 tại các điểm 15, 30, 32, 46 theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 09/04/2021 của Chi nhánh công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất P cho bà Nguyễn Thị Huyền T1.

- Buộc hộ gia đình bà Nguyễn Ngọc L1, ông Nguyễn Hữu L4, em Nguyễn Ngọc Thúy V di dời đồ đạc, kiến trúc trên đất giao trả diện tích đất 79,9 m^2 tại các điểm 59, 49, 24, 58 theo theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 09/04/2021 của Chi nhánh công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất P cho bà Nguyễn Thị Huyền T1.

- Buộc hộ gia đình ông Nguyễn Văn A, ông Nguyễn Quang P2, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Mỹ H1 di dời đồ đạc, kiến trúc trên đất giao trả diện tích đất 38,6m^2 tại các điểm 50, 33, 53, 54, 55, 56 theo theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 09/04/2021 của Chi nhánh công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất P cho bà Nguyễn Thị Huyền T1.

Bị đơn:

+ Bà Thái Thị T2 ủy quyền cho ông Trần Ngọc P trình bày: vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố yêu cầu hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/5/2019 giữa bà Nguyễn Thị Huyền T1 với bà Thái Thị T2; ông Võ Hồng L3; bà Nguyễn Thị P1; bà Nguyễn Ngọc L1 và Nguyễn Ngọc L2 và yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu, đồng thời buộc bà T1 phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Bà Nguyễn Ngọc L1 và bà Nguyễn Ngọc L2 và yêu cầu bà T1 phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L1, bà Liên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Bé H2 không có ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu:

*** Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử tại phiên tòa:**

Hội đồng xét xử, Thư ký tòa án đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về trình tự, thủ tục xét xử sơ thẩm vụ án.

*** Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:**

- Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại các Điều 70, 71 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại các Điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại các Điều 70, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

*** Quan điểm giải quyết vụ án:**

Căn cứ các Điều 117, 122, 123, 131, 164 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 188 Luật Đất đai 2013; Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T1. Công nhận giao dịch dân sự giữa bà T1 và ông Liên, bà P1 ngày 27/5/2019.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T2. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/5/2019. Hậu quả pháp lý: ông Liên, bà P1 trả lại số tiền 400.000.000 đồng, ½ tiền bồi thường thiệt hại cho bà T1, bà T1 có nghĩa vụ giao trả lại nhà gắn liền với đất cho ông Liên, bà P1.

- Ghi nhận sự tự nguyện của bà T1, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 225583, CQ 225584, CQ 225586 do Sở Tài nguyên & Môi trường An Giang cấp ngày 19/04/2019 cho bà T2, bà L1, bà Liên.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà T1 đối với yêu cầu công nhận giao dịch dân sự giữa bà T1 và bà Tuất, bà L1, bà Liên ngày 27/5/2019; Buộc bà T2, hộ gia đình bà Nguyễn Ngọc L2, ông Liên Thái T3, hộ gia đình bà Nguyễn Ngọc L1, ông Nguyễn Hữu L4, em Nguyễn Ngọc Thùy, ông Nguyễn Văn A, ông Nguyễn Quang P2, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Mỹ H1 di dời đồ đạc đi nơi khác giao trả nhà và đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] ***Về tố tụng:***

[1.1] Tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị Huyền T1 với bà Thái Thị T2; ông Võ Hồng L3; bà Nguyễn Thị P1; bà Nguyễn Ngọc L1 và Nguyễn Ngọc L2 là tranh chấp về dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên thụ lý giải quyết.

[1.2] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Huyền T1 ủy quyền cho ông Huỳnh Thảo L1 tham gia tố tụng, thủ tục ủy quyền hợp lệ, phù hợp với Điều 85 và Điều 86 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được Tòa án chấp nhận ông L1 tham gia tố tụng với tư cách là nguyên đơn và được thực hiện các quyền, nghĩa vụ tố tụng dân sự theo nội dung văn bản ủy quyền.

[1.3] Bị đơn bà Thái Thị T2 ủy quyền cho ông Trần Ngọc P, thủ tục ủy quyền hợp lệ, phù hợp với Điều 85 và Điều 86 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được Tòa án chấp nhận ông Trần Ngọc P tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn.

Ông P được thực hiện các quyền, nghĩa vụ tố tụng dân sự theo nội dung văn bản ủy quyền.

[1.4] Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, xét thấy đây là sự tự nguyện của đương sự và phù hợp với quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận, đình chỉ một yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.5] Căn cứ biên bản xác minh ngày 28/6/2022, đại diện khóm D 1, xác nhận hộ của bà Nguyễn Ngọc L1 gồm: Nguyễn Ngọc L1, Nguyễn Ngọc Thùy (Nguyễn Ngọc Thúy V) và Nguyễn Hữu L4. Tại phiên tòa, bà L1 trình bày chồng bà L1 là ông Nguyễn Văn D vẫn còn chung sống tại căn nhà số G, tổ H, hẻm R, khóm D1, phường D, thành phố X, tỉnh An Giang. Lẽ ra, phải hoãn phiên tòa để đưa ông D vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên. Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn đã rút lại yêu cầu buộc hộ gia đình bà Nguyễn Ngọc L1 di dời đồ đạc, kiến trúc trên đất giao trả diện tích đất 79,9 m^2 cho bà T1 và Hội đồng xét xử cũng đình chỉ yêu cầu này của nguyên đơn, vì vậy không làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của ông D. Do đó, Hội đồng xét xử, xét thấy không cần thiết phải hoãn phiên tòa để đưa ông D vào tham gia tố tụng, vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] ***Về nội dung:***

[2.1] Ngày 27/5/2019 bà T1 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Thái Thị T2; Nguyễn Ngọc L1, Võ Hồng L3, Nguyễn Thị P1, Nguyễn Ngọc L2 theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 225583; CQ 22584; CQ 2585; CQ 22586, số vào sổ CS08031 do Sở Tài nguyên & Môi trường An Giang cấp ngày 19/04/2019, cụ thể như sau: thửa đất số 80, tờ bản đồ số X, tọa lạc phường D, TP. X, An Giang; diện tích 449,7m² (đất ở 200m², đất trồng cây lâu năm 249,7m²) và căn nhà của bà Nguyễn Thị P1, ông Võ Hồng L3; giá chuyển nhượng thực tế là 450.000.000đồng. Bà T1 đã giao đủ số tiền 450.000.000 đồng do ông Hồng L3 và bà P1 đại diện nhận. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên bà T1 đồng ý cho bên chuyển nhượng ở lại trên đất đến tháng 05/2020. Đến ngày 27/5/2020, bà T1 đã giao cho bên chuyển nhượng đủ số tiền cũng do ông Hồng L3, bà P1 đại diện nhận và ông Hồng L3, bà P1 cũng đã bàn giao nhà cho bà T1 sử dụng ổn định đến nay.

[2.2] Khi bà T1 tiến hành làm thủ tục đăng ký sang tên thì bị ngăn chặn bởi Quyết định kê biên của Chi cục thi hành án dân sự thành phố X số 11/QĐ-CCTHADS ngày 07/11/2019 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản phần đất và nhà đã chuyển nhượng cho bà T1. Do đó bà T1 khởi kiện yêu cầu bên chuyển nhượng là bà T2; bà P1, ông Hồng L3, bà Ngọc L2 và bà Ngọc L1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng di dời vật kiến trúc và giao toàn bộ phần đất có diện tích 449,7m² cho bà T1.

[2.3] Bà Thái Thị T2, bà Nguyễn Ngọc L2; Nguyễn Ngọc L1 thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/5/2019 với bà T1, vì phần đất này là sở hữu chung nên bà T1 buộc tất cả phải cùng ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng nhưng thực tế các bà không có chuyển nhượng đất cho bà T1 mà chỉ có bà P1 và ông Hồng L3 chuyển nhượng. Do đó bà T2; L1; Liên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T1, bà T2 yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng do giả tạo và

đồng thời bà T2, L1, L2 yêu cầu bà T1 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho T2; L2; L1.

[2.4] Xét hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/5/2019 giữa bà Nguyễn Thị Huyền T1 với bà Thái Thị T2; ông Võ Hồng L3; bà Nguyễn Thị P1; bà Nguyễn Ngọc L1 và Nguyễn Ngọc L2. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.5] Trong quá trình giải quyết vụ án bà T2, bà L1, bà L2, bà P1 đều xác định chỉ có vợ chồng bà P1 chuyển nhượng nhà đất cho bà T1. Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng thừa nhận trong giao dịch này chỉ có bà P1 và ông Hồng L3 chuyển nhượng nhà đất cho bà T1, vì phần đất này là sở hữu chung nên bà T1 mới yêu cầu bà T2, bà Liên, bà L1 cùng ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Do đó đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.6] Tuy nhiên, nguyên đơn cho rằng nhà, đất của bà P1 và ông Hồng L3 đã chuyển nhượng cho bà T1 trước thời điểm có Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 55/2019/QĐST-DS ngày 17 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, bà T1 đã trả đủ tiền, bà P1 và ông Hồng L3 đã giao nhà cho bà T1. Do đó, yêu cầu Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/5/2019 giữa bà T1 với bà P1 và ông Hồng L3. Đại diện cho bà T2 không đồng ý vì nhà đất này hiện nay Chi cục thi hành án dân sự Long Xuyên đang kê biên để bảo đảm khoản nợ 247.000.000đ mà bà P1, ông Liên còn nợ bà T2. Ông P yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T1 với ông Liên và bà P1.

[2.7] Xét thấy, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn xác lập vào ngày 27/5/2019 (trước thời điểm có Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 55/2019/QĐST-DS ngày 17 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên) là tự nguyện và có công chứng theo đúng quy định. Bà P1 và ông L3 đã giao nhà cho bà T1. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng này chưa có hiệu lực vì chưa được đăng ký theo quy định tại Điều 503 Bộ Luật dân sự và khoản 7 Điều 95 Luật đất đai năm 2013. Ngày 02/6/2020, Chi cục Thi hành án dân sự thành Long Xuyên ban hành quyết định số 20/QĐ-CCTHADS kê biên, xử lý tài sản quyền sử dụng đất các bên ký kết, tại thời điểm kê biên tài sản vẫn thuộc quyền sở hữu của ông L3, bà P1 do đó cần đảm bảo tài sản để thi hành án theo Luật Thi hành án Dân sự, từ đó đối tượng trong hợp đồng không thể thực hiện được và đã vi phạm điều cấm của Luật, bà T2 yêu cầu vô hiệu hợp đồng để đảm bảo quyền lợi cho bà là có căn cứ chấp nhận.

[3] Do hợp đồng ngày 27/5/2019 vô hiệu nên bà T2 yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là phù hợp với Điều 131 Bộ luật dân sự đồng thời tại phiên tòa ông L1 yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu.

[3.1] Trong hợp đồng này bà T1 đã giao cho bà P1 và ông Hồng L3 số tiền 400.000.000; bà P1 và ông Hồng L3 đã giao căn nhà có diện tích là 88,4m^2 được giới hạn bởi các điểm 49; 48; 23; 24 nhà nằm trên cọc bê tông cốt thép, sàn bê tông cốt thép, lát gạch men, khung bê tông cốt thép, vách gạch xây, mái tole cho bà T1. Do hợp đồng này vô hiệu nên bà T1 phải giao căn nhà cho bà P1 và ông L3. Ông L3, bà P1 phải giao cho T1 số tiền 400.000.000đ.

[3.2] Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn là phù hợp với khoản 4 Điều 131 Bộ Luật dân sự, do đó Hội đồng xét xử chấp nhận. Tuy nhiên, cần xác định lỗi để dẫn đến hợp đồng vô hiệu thì giữa bà T1 với bà P1 và ông L3 đều có lỗi, các bên đều biết phần đất này là sở hữu chung và không đủ điều kiện tách thửa theo quy định pháp luật tại thời điểm giao dịch nhưng các bên vẫn xác lập hợp đồng.

Căn cứ chứng thư thẩm định giá ngày 24 tháng 5 năm 2022 thì tổng phần đất có giá là: 1.838.724.900 : 4 = 459.681.225đồng.

Căn cứ biên bản định giá ngày 28/7/2022, căn nhà của bà P1 và ông Hồng L3 có giá là 300.277.000đ.

Tổng giá trị nhà đất của bà P1, ông L3 là: 459.681.225đồng + 300.277.000đồng = 759.958.225 đồng.

Giá trị chênh lệch: (759.958.225 đồng – 400.000.000đ) : 2 = 179.979.113đồng.

Như vậy bà P1 và ông Hồng L3 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Huyền T1 số tiền: 400.000.000đ + 179.979.113đồng = 579.979.113 đồng.

[4] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Tại phiên tòa các bên đều thừa nhận hiện nay các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính của bà Nguyễn Ngọc L1; Nguyễn Ngọc L2; Thái Thị T2 đều do bà T1 giữ và yêu cầu bà T1 phải trả lại. Ông Huỳnh Thảo L1 cũng đồng ý với yêu cầu này. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của đương sự phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử công nhận.

Theo biên bản ghi lời khai ngày 30/12/2022, bà Nguyễn Thị P1 trình bày bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà, bà đã giao cho bà T1, tuy nhiên bà không yêu cầu bà T1 trả lại. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét, nếu sau này các bên có phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện thành vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[5] Bà T1 trình bày số tiền chuyển nhượng là 450.000.000. Giao cho bà P1 400.000.000đ, giao cho bà L2 50.000.000đ. bà L2 không thừa nhận cho rằng đây là số tiền vay. Bà L2 có cung cấp biên nhận ngày 27/5/2019, nội dung thể hiện "*Tôi tên Nguyễn Thị Huyền T1 có cho bà Nguyễn Ngọc L2 mượn số tiền 50.000.000đ"*. Mặt khác, theo nội dung biên nhận ngày 20/6/2019 giữa bà P1 với bà T1 lại thể hiện *"Tôi tên Nguyễn Thị P1 cùng chồng là Võ Hồng L3 có đến nhà bà Nguyễn Thị Huyền T1 nhận thêm tiền đã bán nhà tại Văn phòng Công chứng X vào ngày 27/5/2019"*. Từ đó cho thấy số tiền 50.000.000đồng không phải là số tiền chuyển nhượng. Trong vụ án này các bên không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét, nếu sau này các bên tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ kiện khác theo quy định pháp luật.

[6] Về chi phí tố tụng: Tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của đương sự phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí:

+ Bà Nguyễn Thị Huyền T1 phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận. Đối với các yêu cầu khởi kiện đã rút tại phiên tòa, bà T1 được nhận lại tiền tạm ứng án phí.

+ Bị đơn bà Nguyễn Ngọc L1, Nguyễn Ngọc L2 không phải chịu án phí và được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

+ Bà Nguyễn Thị P1 và ông Võ Hồng L3 phải chịu án phí đối với số tiền 579.979.113 đồng phải trả cho bà Nguyễn Thị Huyền T1.

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 68; Điều 70, Điều 71; Điều 72, Điều 73; Điều 147; Điều 157; Điều 165, Điều 177, Điều 244; Điều 227, Điều 228, Điều 273, Điều 278 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 117, 122, 123, 131, 164; Điều 166; Điều 288; 503 Bộ Luật dân sự năm 2015.

- Khoản 7 Điều 95 Luật đất đai năm 2013

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

**Tuyên xử:*

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Huyền T1 yêu cầu bà Nguyễn Thị P1 và ông Võ Hồng L3 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/5/2019.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Thái Thị T2 yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/5/2019 giữa bà Nguyễn Thị Huyền T1 với bà Thái Thị T2; Nguyễn Ngọc L1, Võ Hồng L3, Nguyễn Thị P1, Nguyễn Ngọc L2.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2019, giữa giữa bà Nguyễn Thị Huyền T1 với bà Thái Thị T2; Nguyễn Ngọc L1, Võ Hồng L3, Nguyễn Thị P1, Nguyễn Ngọc L2 vô hiệu.

+Buộc bà Nguyễn Thị Huyền T1 phải có trách nhiệm giao giao căn nhà có diện tích là 88,4m^2 được giới hạn bởi các điểm 49; 48; 23; 24 (theo bản trích đo hiện trạng ngày 09/4/2021 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất P lập) nhà nằm trên cọc bê tông cốt tháp, sàn bê tông cốt thép, lát gạch men, khung bê tông cốt thép, vách gạch xây, mái tole cho bà Nguyễn Thị P1 và ông Võ Hồng L3, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 2585 do Sở Tài nguyên & Môi trường An Giang cấp ngày 19/04/2019 cho ông Võ Hồng L3 và bà Nguyễn Thị P1, cụ thể như sau: thửa đất số 80, tờ bản đồ số 59, tọa lạc phường D, TP. X, An Giang; diện tích 449,7m² (đất ở 200m², đất trồng cây lâu năm 249,7m²).

+Buộc bà Nguyễn Thị P1 và ông Võ Hồng L3 phải liên đới trả lại cho bà Nguyễn Thị Huyền T1 số tiền 579.979.113 đồng (năm trăm bảy mươi chín triệu chín trăm bảy mươi chín nghìn một trăm mười ba đồng).

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bà Thái Thị T2; bà Nguyễn Ngọc L1; Nguyễn Ngọc L2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với các yêu cầu:

+ Buộc bà Thái Thị T2 di dời đồ đạc đi nơi khác giao trả nhà và đất có diện tích 59,1m^2, tại các điểm 12, 14, 45, 17 và 51, 52, 14, 12 theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 09/04/2021 của Chi nhánh công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất P cho bà Nguyễn Thị Huyền T1.

+ Buộc hộ gia đình bà Nguyễn Ngọc L2, ông Liêu Thanh T3 di dời đồ đạc, kiến trúc trên đất giao trả diện tích đất 47,0m^2 tại các điểm 15, 30, 32, 46 theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 09/04/2021 của Chi nhánh công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất P cho bà Nguyễn Thị Huyền T1.

+ Buộc hộ gia đình bà Nguyễn Ngọc L1, ông Nguyễn Hữu L4, em Nguyễn Ngọc Thúy V di dời đồ đạc, kiến trúc trên đất giao trả diện tích đất 79,9 m^2 tại các điểm 59, 49, 24, 58 theo theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 09/04/2021 của Chi nhánh công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất P cho bà Nguyễn Thị Huyền T1.

+ Buộc hộ gia đình ông Nguyễn Văn A, ông Nguyễn Quang P2, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Mỹ H1 di dời đồ đạc, kiến trúc trên đất giao trả diện tích đất 38,6m^2 tại các điểm 50, 33, 53, 54, 55, 56 theo theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 09/04/2021 của Chi nhánh công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất P cho bà Nguyễn Thị Huyền T1.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Thái Thị T2; Nguyễn Ngọc L1; Nguyễn Ngọc L2 đối với bà Nguyễn Thị Huyền T1 về yêu cầu đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc bà Nguyễn Thị Huyền T1 trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CQ225583 ngày 19/4/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường An Giang cấp cho bà Thái T2; trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CQ225584 ngày 19/4/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường An Giang cấp cho Nguyễn Ngọc L1; trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CQ225586 ngày 19/4/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường An Giang cấp cho bà Nguyễn Ngọc L2.

** Về án phí dân sự sơ thẩm:*

- Bà Nguyễn Thị Huyền T1 phải chịu 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí nhưng được khấu trừ vào 600.000đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu tiền số 0001016 ngày 10/11/2022 và 0005636 ngày 09/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố X. Bà T1 được nhận lại 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

- Bà Nguyễn Ngọc L2 không phải chịu án phí, được nhận lại 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001242 ngày 13/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố X.

- Bà Nguyễn Ngọc L1 không phải chịu án phí, được nhận lại 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001243 ngày 13/01/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố X.

- Bà Nguyễn Thị P1 và ông Võ Hồng L3 phải liên đới chịu 27.199.165đồng (hai mươi bảy triệu một trăm chín mươi chín nghìn một trăm sáu mươi lăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

** Về chi phí tố tụng:*

Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ nên không xem xét.

**Về quyền kháng cáo:*

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Đối với trường hợp khoản tiền phải thu nộp vào ngân sách Nhà nước mà pháp luật có quy định nghĩa vụ trả lãi; hoặc khoản tiền bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng; hoặc trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ về tài sản trong hoặc ngoài hợp đồng khác mà các bên không thỏa thuận về việc trả lãi thì quyết định 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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh AG;
- VKSND TPLX;
- Chi cục THADS TPLX;
- Các đương sự;
- Lưu VT và hồ sơ vụ án./.

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