TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ TÂN AN** **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 32/2020/DSST
Ngày: 26 - 8 - 2020
"V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hủy hợp tặng cho quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TÂN AN, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ toạ phiên tòa: Ông Bùi Ngọc Tuyến

Các hội thẩm nhân dân:

Ông Phạm Văn Nhân

Bà Nguyễn Thị Tĩnh

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Phượng Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Tân An, tỉnh Long An;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Tân An, tỉnh Long An tham gia phiên Tòa:bà Nguyễn Thị Huệ, Kiểm sát viên;

Ngày 26 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Tân An, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 158/2019/TLST – DS ngày 12 tháng 06 năm 2019 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất " theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 88/2020/QĐXXST – DS ngày 04 tháng 08 năm 2020.

* *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1962

Địa chỉ: số 287, ấp Nhơn Trị, xã Nhơn Thạnh Trung, thành phố Tân An, tỉnh Long An

Do ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1958; địa chỉ: số 32, đường 833, phường 5, thành phố Tân An, tỉnh Long An đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 24/5/2019.

Bị đơn: Ông Phan Văn N, sinh năm 1961

Địa chỉ: số 430, ấp Nhơn Trị, xã Nhơn Thạnh Trung, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

Do ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1977; địa chỉ: số 20, đường Nguyễn Đình Chiểu, phường1, thành phố Tân An, tỉnh Long An đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 21/8/2020.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1961 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: số 430, ấp Nhơn Trị, xã Nhơn Thạnh Trung, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

2/ Ông Phan Quan T, sinh năm 1986 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: số 430, ấp Nhơn Trị, xã Nhơn Thạnh Trung, TP.Tân An, tỉnh Long An.

3/. Bà Nguyễn Thị Ngọc C, sinh năm 1983 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: số 336/1, ấp Bình Cang 1, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

4/ Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Tiền Giang (ACB)

Địa chỉ: 139 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 4, TP. Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thanh P-Nhân viên

Địa chỉ liên lạc: Lầu 8, Tòa nhà ACB Tower, 444A-446 Cách Mạng Tháng 8, phường 11, Quận 3, TP.HCM.

5/ UBND xã Nhơn Thạnh Trung thành phố Tân An, tỉnh Long An (có đơn xin vắng mặt)

6/ Văn phòng Công chứng Lê Văn Hữu, nay là Văn phòng Công chứng Võ Minh Thiền. Người đại diện ông Võ Minh Thiền (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: số 12, đường Bùi Chí Nhuận, phường 2, thành phố Tân An, tỉnh Long An

7/Sở tài nguyên môi trường tỉnh Long An (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: số 137, Quốc lộ 1, phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H do ông Nguyễn Minh T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào năm 1997 ông Phan Văn N cho ông Hà mướn đất để sản xuất lúa diện tích 1.659m^2 đối với thửa đất số 161, tờ bản đồ số 01, ấp Nhơn Trị, xã Nhơn Thạnh Trung, thành phố Tân An, tỉnh Long An với giá 02 cây vàng 24K, không thời hạn, khi nào ông Nương có 02 cây vàng đưa lại cho ông Hà thì ông Nương lấy ruộng lại (có làm văn bản), đến năm 1998 ông Nương kêu ông Hà bán cho ông Hà phần đất có diện tích 1.659m^2 với giá là 25 chỉ vàng 24K, do giá cao nên ông Hà không mua. Sau đó, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Long An đến báo cho ông Hà biết là ông Nương đã thế chấp giấy tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Long An vay 6.000.000đ đến hạn chưa trả, nếu để Ngân hàng khởi kiện bán đấu giá, trừ gốc, lãi số tiền vay còn nợ 6.000.000đ thì số còn lại khoảng 01 cây vàng, ông Nương không đủ để trả lại cho ông Hà.

Sau đó giữa ông Hà, ông Nương, Ngân hàng và UBND Xã Nhơn Thạnh Trung, thành phố Tân An có bàn bạc thống nhất: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Long An lấy số tiền gốc vay 6.000.000đ, không tính lãi, ông Nương bán phần đất cho ông Hà với giá chuyển nhượng là 25 chỉ vàng 24K gồm: 02 cây vàng ông Hà đã đưa ông Nương vào năm 1997 và 6.000.000đ tiền ông Nương vay ngân hàng. Tổng cộng 20 chỉ vàng 24K và 6.000.000đ. Cán bộ địa chính xã có làm văn bản xác nhận việc mua bán, ông Hà và ông Nương đến Ngân hàng trả 6.000.000đ, sau đó hai bên về UBND xã Nhơn Thạnh Trung làm hợp đồng mua bán, làm hồ sơ khai thuế. Lúc này gia đình ông Hà có người bị

bệnh nên ông Hà không có tiền để đóng thuế chuyển quyền và thuế trước bạ nên ông Hà để hồ sơ tại nhà. Đến năm 2010 ông Nương mượn lại giấy đỏ phần đất nêu trên để làm hộ khẩu cho con rồi ông Nương giữ luôn từ đó đến nay, nhiều lần ông Hà yêu cầu ông Nương đưa lại cho ông Hà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Nương không đưa, đến ngày 24/4/2019 thì xảy ra tranh chấp, ông Nương không cho ông Hà xạ lúa. Nên ông Nguyễn Thanh H khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11 tháng 11 năm 1998 giữa bên chuyển nhượng là ông Phan Văn N và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thanh H đối với thửa đất số 161 tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại xã Nhơn Thạnh Trung, thành phố Tân An, tỉnh Long An, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn N và ông Phan Quan T và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở tài nguyên và Môi trường cấp cho ông Phan Quan T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại phiên Tòa ông Thao đại diện cho ông Hà không đồng ý theo yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu ông Phan Văn N và ông Phan Quan T có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho ông Hà trong trường hợp hai bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bị đơn ông Phan Văn N do ông Nguyễn Minh C đại diện theo văn bản ủy quyền trình bày:

Trước đây vào năm 1998 ông Nương có thiếu ông Hà số tiền 6.000.000đ và 2 cây vàng, do kẹt tiền nên ông Nương có kêu ông Hà chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích khoảng 1,6 công đất thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ số 01, ấp Nhơn Trị, xã Nhơn Thạnh Trung, thành phố Tân An, tỉnh Long An với giá là 04 cây vàng nhưng ông Hà chưa thanh toán đủ tiền cho ông Nương. Tài sản là thửa đất số 161, tờ bản đồ số 01, ấp Nhơn Trị, xã Nhơn Thạnh Trung, thành phố Tân An, tỉnh Long An là tài sản chung của vợ chồng ông Nương và bà Nguyễn Thị L, nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ có mình ông Nương ký tên. Ông Nương lấy tiền của ông Hà sử dụng cá nhân. Nay ông Hà khởi kiện yêu cầu ông Nương tiếp tục thực hiện chuyển hượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất nêu trên thì ông Nương không đồng ý, do vào năm 2018 ông Nương bà Lòng tặng cho phần đất nêu trên cho con trai ông là ông Phan Quan T. Ông Phan Văn N có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Phan Văn N với ông Nguyễn Thanh H đối với thửa đất số 161, tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại ấp Nhơn Trị, xã Nhơn Thạnh Trung, thành phố Tân An, tỉnh Long An. Ông Phan Văn N đồng ý trả lại số tiền 6.000.000đ và 2 cây vàng cho ông Nguyễn Thanh H mà ông Nương đã nhận.

Tại bản tự khai, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị L trình bày: bà Nguyễn Thị L và ông Phan Văn N là vợ chồng. Phần đất có diện tích khoảng 1,6 công thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ số 01, ấp Nhơn Trị, xã Nhơn Thạnh Trung, thành phố Tân An, tỉnh Long An là tài sản chung của vợ chồng. Việc ông Nương ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hà bà hoàn toàn không biết vì nghĩ rằng ông Nương cho ông Hà mướn đất. Đối với số tiền và vàng ông Nương nhận từ ông Hà bà Lòng cũng không biết ông Nương sử dụng vào mục đích gì, bà Lòng không sử dụng số tiền trên. Nay ông Hà khởi kiện ông Nương yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Lòng không đồng ý.

Tại bản tự khai, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phan Quan T trình bày: Thửa đất số 161, tờ bản đồ số 01, ấp Nhơn Trị, xã Nhơn Thạnh Trung, thành phố Tân An, tỉnh Long An là do cha mẹ tặng cho ông Thăng vào năm 2018. Ông Thăng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này. Hiện tại phần đất này ông Thăng đang thế chấp tại Ngân Hàng TMCP Á Châu – Chi Nhánh Tiền Giang (ACB). Nay ông Hà khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Phan Văn N, ông Thăng không đồng ý.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân Hàng TMCP Á Châu – Chi Nhánh Tiền Giang (ACB)* do bà Nguyễn Thanh P đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 30/01/2019 ông Phan Quang Thăng đã thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 161, tờ bản đồ số 1 nêu trên tại Ngân Hàng TMCP Á Châu – Chi Nhánh Tiền Giang (ACB) theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TIG.BĐCN.319.290119 và Ngân Hàng TMCP Á Châu – Chi Nhánh Tiền Giang (ACB) có đăng ký thế chấp tại chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Tân An, tỉnh Long An để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông Phan Quan T và bà Nguyễn Thị Ngọc C. Nay ông Nguyễn Thanh H khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11 tháng 11 năm 1998 giữa bên chuyển nhượng là ông Phan Văn N và bên nhận chuyển nhượnh là ông Nguyễn Thanh H đối với thửa đất số 161 tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại xã Nhơn Thạnh Trung, thành phố Tân An, tỉnh Long An, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn N và ông Phan Quan T và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở tài nguyên và Môi trường cấp cho ông Phan Quan T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ngân Hàng TMCP Á Châu – Chi Nhánh Tiền Giang (ACB) không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu vì giữa Ngân hàng và ông Thăng đã thực hiện đúng việc cho vay đúng theo quy định pháp luật.

Văn phòng công chứng Võ Minh Thiền trình bày: Việc chứng nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn N, bà Nguyễn Thị L với ông Phan Quan T là thực hiện đúng theo quy định của luật công chứng. Văn Phòng công chứng xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Ủy ban nhân dân xã Nhơn Thạnh Trung xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án không có bản tự khai.

Sở tài nguyên môi trường tỉnh Long An xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, không có bản tự khai.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở ý kiến trình bày của đương sự, qua thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Ngày 19/6/2019 ông Nguyễn Thanh H gửi đơn khởi kiện ông Phan Văn N tại tòa án nhân dân Thành phố Tân An tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Phan Văn N có đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự, vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Tân An, tỉnh Long An.

[2]. Tại Tòa, vị đại diện viện kiểm sát nhân dân Thành phố Tân An nhận định quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử, Hội đồng xét xử đều tuân theo qui định pháp luật tố tụng. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng theo qui định pháp luật. Về nội dung: Ngày 05/11/1998 giữa ông Hà với ông Nương có thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 1.659m^2 (diện tích đo thực tế là 1.623,3m^2) thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ số 1, loại đất lúa, đất tại xã Nhơn Thạnh Trung, thành phố Tân An, tỉnh Long An, hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã Nhơn Thạnh Trung xác nhận ngày 11/11/1998. Hợp đồng không ghi giá chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng thể hiện bên chuyển nhượng là ông Nương đã nhận đủ tiền, vàng và đã giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng là ông Hà quản lý sử dụng đất từ năm 1998. Tuy nhiên, tại thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nương với ông Hà thì phần đất này là tài sản chung của vợ chồng ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị L nhưng khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng chỉ có ông Nương ký chuyển nhượng, không thể hiện có tên và chữ ký của bà Lòng, do đó giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nương với ông Hà đã vô hiệu về hình thức và nội dung.

Mặt khác, vào năm 2018 ông Nương và bà Lòng đã tặng cho con là ông Phan Quan T đối với phần đất trên, ông Thăng được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Thăng đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Tiền Giang để vay tiền cho đến nay chưa thanh toán, việc thế chấp có đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Tân An, tỉnh Long An đúng quy định pháp luật. Bà Nguyễn Thị L cho rằng ông Nương chuyển nhượng đất và nhận tiền, vàng từ ông Hà sử dụng vào việc gì bà không biết là không có cơ sở. Xét về lỗi dẫn đến giao dịch vô hiệu là do cả hai bên ngang nhau nên mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại. Về thẩm định giá đất do hai bên không thống nhất giá nên đề nghị lấy trung bình của 02 lần định giá để tính phần bồi thường chênh lệch giá. Từ các phân tích đề nghị Hội đồng xét xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nương và ông Hà xác lập ngày 05/11/1998. Buộc ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị L phải hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh H 2 lượng vàng 24k và 6.000.000đ đã nhận và bồi thường thiệt hại chênh lệch giá cho ông Hà là 213.614.500đ.

[3]. Hội đồng xét xử xét thấy giữa nguyên đơn và bị đơn thống nhất: Ngày 05/11/1998 giữa ông Hà và ông Nương có thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 1.659m^2 (diện tích đo thực tế là 1.623,3m^2) thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ số 1, loại đất lúa, đất tại xã Nhơn Thạnh Trung, thành phố Tân An, tỉnh Long An, hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã Nhơn Thạnh Trung xác nhận ngày 11/11/1998.

Hai bên không có sự thống nhất: ông Hà cho rằng hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 161 tờ bản đồ số 01, ấp Nhơn Trị, xã Nhơn Thạnh Trung, thành phố Tân An, tỉnh Long An với giá là 25 chỉ vàng 24K gồm: 02 cây vàng ông Hà đã đưa ông Nương vào năm 1997 và 6.000.000đ tiền ông Nương

vay ngân hàng. Tổng cộng 20 chỉ vàng 24K và 6.000.000đ. Ông Nương đã giao đất và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hà quản lý sử dụng từ năm 1998. Do ông Hà không có tiền nộp thuế nên ông Hà chưa làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên ông Hà. Năm 2010 ông Nương mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không trả lại mà đem tặng cho con là ông Phan Quan T vào năm 2018.

Ông Nương thì cho rằng: Vào năm 1998 ông Nương có thiếu ông Hà số tiền 6.000.000đ và 2 cây vàng, do kẹt tiền nên ông Nương có kêu ông Hà chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích khoảng 1,6 công đất thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ số 01, ấp Nhơn Trị, xã Nhơn Thạnh Trung, thành phố Tân An, tỉnh Long An với giá là 04 cây vàng nhưng ông Hà chưa thanh toán đủ tiền cho ông Nương, nên ông Nương còn giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do ông Hà không thanh toán đủ số vàng theo thỏa thuận là 4 cây vàng nên ông Nương không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Như vậy về hình thức: Ngày 05/11/1998 giữa ông Hà với ông Nương có thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 161, tờ bản đồ số 1, loại đất lúa, đất tại xã Nhơn Thạnh Trung, thành phố Tân An, tỉnh Long An, hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã Nhơn Thạnh Trung xác nhận ngày 11/11/1998, hợp đồng không ghi giá chuyển nhượng. Theo nguyên đơn thì giá chuyển nhượng là 2 cây vàng 24k và 6.000.000đ (trong đó 2 cây vàng 24k đưa cho ông Nương vào năm 1997 khi 2 bên thỏa thuận cho thuê đất đến khi nào ông Nương trả 2 cây vàng 24k thì ông Hà trả lại đất, còn 6.000.000đ ông Hà và ông Nương cùng đến Ngân hàng Nông nghiệp tỉnh Long An để trả cho Ngân hàng 6.000.000đ tiền gốc mà ông Nương vay để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nương đang thế chấp), nên quy thành vàng tổng cộng là 2,5 cây vàng 24k. Còn phía ông Nương cho rằng hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng đất là 4 cây vàng 24k, ông Hà mới trả 2,5 cây vàng 24k và 6.000.000đ, còn chưa thanh toán là 1,5 cây vàng 24k. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông Nương xác định ông Nương đã nhận từ ông Hà 2 cây vàng 24 k và 6.000.000đ.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn N với ông Nguyễn Thanh H ký ngày 05/11/1998 được UBND xã Nhơn Thạnh Trung xác nhận ngày 11/11/1998, thấy rằng bên chuyển nhượng là ông Nương đã nhận đủ tiền, vàng và đã giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng là ông Hà quản lý sử dụng đất từ năm 1998. Tuy nhiên, tại thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nương với ông Hà thì phần đất này là tài sản chung của vợ chồng ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị L nhưng khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có ông Nương ký chuyển nhượng, không thể hiện có tên và chữ ký của bà Lòng trong hợp đồng, do đó giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông ông Nương với ông Hà đã vô hiệu. Do đó, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hà với ông Nương ký ngày 05/11/1998 đối với thửa đất 161, tờ bản đồ số 1, đất tại xã Nhơn Thạnh Trung, thành phố Tân An, tỉnh Long An là không có cơ sở.

Mặt khác căn cứ vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/4/2018 thì thửa đất số số 161, tờ bản đồ số 01, ấp Nhơn Trị, xã Nhơn Thạnh Trung, thành phố Tân An, tỉnh Long An đã được ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị L tặng cho con là ông Phan Quan T. Căn cứ vào hợp đồng thế chấp và hợp đồng tín dụng 30/01/2019 thì thửa đất số 161, tờ bản đồ số 01, ấp Nhơn Trị, xã Nhơn Thạnh Trung, thành phố Tân An, tỉnh Long An hiện tại ông Thăng đang thế chấp cho Ngân Hàng TMCP Á Châu – Chi Nhánh Tiền Giang (ACB). Tại phiên Tòa, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp để bảo đảm khoản nợ vay của ông Thăng tại ngân hàng, Hội đồng xét xử xác định hợp đồng thế chấp trên đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng theo quy định của pháp luật nên yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp số TGI.BĐCN.319.290.119. Tài sản thế chấp là thửa đất Thửa đất số: 161, tờ bản đồ số 01, ấp Nhơn Trị, xã Nhơn Thạnh Trung, thành phố Tân An, tỉnh Long An do ông Thăng đứng tên để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ, đối với các khoản nợ vay của ông Thăng đối với Ngân Hàng TMCP Á Châu – Chi Nhánh Tiền Giang (ACB) là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại Điều 295, Điều 299 Bộ luật Dân sự năm 2015. Trường hợp này Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi Nhánh Tiền Giang (ACB) là người thứ 3 ngay tình nên được bảo vệ quyền lợi theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự 2015.

Như vậy, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn N và ông Nguyễn Thanh H xác lập ngày 05/11/1998 và được UBND xã Nhơn Thạnh Trung xác nhận ngày 11/11/1998 đối thửa đất số 161, tờ bản đồ số 1, đất tại xã Nhơn Thạnh Trung, thành phố Tân An, tỉnh Long An vô hiệu. Theo đó, giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo 137 BLDS năm 2005.

Bên chuyển nhượng là ông Phan Văn N thừa nhận đã nhận 2 lượng vàng 24k và 6.000.000đ nên có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Hà. Mặc dù bà Nguyễn Thị L trình bày cho rằng việc ông Nương chuyển nhượng đất và nhận tiền, vàng từ ông Hà sử dụng vào việc gì bà không biết là không có cơ sở. Bởi lẽ, theo ông Nương thừa nhận do gia đình khó khăn nên thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông Hà, ông Nương sử dụng 2 lượng vàng 24k và 6.000.000đ để trả nợ vay Ngân hàng Nông nghiệp tỉnh Long An. Do đó, có căn cứ buộc ông Nương, bà Lòng hoàn trả cho ông Hà 2 lượng vàng 24k và 6.000.000đ.

Xét về lỗi dẫn đến giao dịch vô hiệu là do cả hai bên ngang nhau nên mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại. Ông Hà bên nhận chuyển nhượng đã được bên ông Nương giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao đất quản lý sử dụng đất từ năm 1998 đến năm 2019 nhưng không thực hiện thủ tục sang tên, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Còn phía ông Nương, bà Lòng biết rõ phần đất chuyển nhượng là tài sản chung của vợ chồng nhưng khi ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ có ông Nương ký chuyển nhượng, hơn nữa, phần đất chuyển nhượng đã nhận đủ tiền, vàng và đã giao đất cho phía ông Hà quản lý sử dụng nhưng lại làm thủ tục tặng cho con trai là ông Phan Quan T là không đúng quy định nên phải chịu một phần thiệt hại.

Tại phiên Tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu áp dụng giá đất để giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu là giá do Công ty định giá Hồng Đức tiến hành định giá cụ thể là: 879.829.000đ còn người đại

diện theo ủy quyền của bị đơn yêu cầu áp dụng giá theo Hội đồng định giá của nhà nước là 211.029.000đ. Hội đồng xét xử xét nguyên đơn và bị đơn không thống nhất được về giá trị quyền sử dụng đất để giải quyết tranh chấp, nên Hội đồng xét xử lấy giá trung bình của hai lần định giá làm giá trị để giải quyết tranh chấp. Cụ thể (879.829.000đ + 211.029.000đ) : 2 = 545.429.000đ.

Tại phiên Tòa đại diện nguyên đơn và bị đơn thống nhất: Giá vàng tại thời điểm xét xử là 56.100.000đ/lượng vàng 24k. Xác định số vàng và Tiền ông Hà đã giao cho ông Nương vào thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất là: 56.100.000đ x 2 lượng = 112.200.000đ + 6.000.000đ = 118.200.000đ

Chênh lệch giá tại thời điểm chuyển nhượng và thời điểm hiện tại là: 545.429.000đ – 118.200.000đ = 427.229.000đ

Thiệt hại mỗi bên chịu ½ thiệt hại = 427.229.000đ : 2 = 213.614.500đ

Như vậy, ông Nương, bà Lòng phải hoàn trả cho ông Hà 2 lượng vàng 24k cộng với 6.000.000đ và bồi thường thiệt hại chênh lệch giá cho ông Hà là 213.614.500đ.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Nương yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn N và ông Nguyễn Thanh H là có căn cứ nên được hội đồng xử án chấp nhận.

Về hậu quả pháp lý làm cho giao dịch dân sự vô hiệu: Các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận nên buộc ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị L phải trả cho ông Nguyễn Thanh H 2 lượng vàng 24 K và 6.000.000đ.

Số tiền chênh lệch về giá thời điểm hai bên chuyển nhượng và thời điểm hiện tại là (545.429.000 – 118.200.000đ) = 427.229.000đ và mỗi bên chịu ½ thiệt hại là: 213.614.500đ, nên buộc ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị L phải trả cho ông Nguyễn Thanh H số tiền chênh lệch giá là 213.614.500đ.

Tại bản tự khai ngày 21/8/2020 bà Nguyễn Thị Thường là vợ của ông Hà trình bày: Số tiền ông Hà trả cho ông Nương trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối thửa đất số 161, tờ bản đồ số 1, đất tại xã Nhơn Thạnh Trung, thành phố Tân An, tỉnh Long An là tài sản chung của vợ chồng, bà giao toàn quyền cho ông Hà quyết định, bà đề nghị không tham gia tố tụng. Xét thấy sự tự nguyện của đương sự phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với yêu cầu của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tại phiên Tòa yêu cầu ông Phan Văn N và ông Phan Quan T có nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Thanh H là vượt quá yêu cầu phạm vi khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3]. Quan điểm của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Tân An đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của ông Hà và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nương là có căn cứ nên Hội đồng xử án chấp nhận.

[4]. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đo vẽ và định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh H không được chấp nhận nên ông Nguyễn Thanh H phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tài sản lần 1 là 18.700.000đ theo quy định tại Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân

sự. Ông Phan Văn N phải chịu chi phí định giá lần 2 là 2.000.000đ ông Nương đã nộp xong.

[5]. Án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, ông Nguyễn Thanh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông Phan Văn N, bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí trên số tiền trả cho ông Hà từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 227; Điều 266; Điều 271; Điều 272; Điều 273; Điều 278; Điều 280, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ 137 Bộ luật dân sự năm năm 2005, Điều 133, 295 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh H với ông Phan Văn N: Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/1998, được UBND xã Nhơn Thạnh Trung xác nhận ngày 11/11/1998, giữa bên chuyển nhượng là ông Phan Văn N và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thanh H đối với thửa đất số 161 tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại xã Nhơn Thạnh Trung, thành phố Tân An, tỉnh Long An, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn N và ông Phan Quan T và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở tài nguyên và Môi trường cấp cho ông Phan Quan T.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phan Văn N với ông Nguyễn Thanh H: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất ngày 05/11/1998, được UBND xã Nhơn Thạnh Trung xác nhận ngày 11/11/1998, giữa bên chuyển nhượng là ông Phan Văn N và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thanh H đối với thửa đất số 161 tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại xã Nhơn Thạnh Trung, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

Buộc ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Thanh H tiền hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/1998 là 02 (hai) lượng vàng 24k cộng với số tiền 6.000.000đ (sáu triệu đồng) và bồi thường thiệt hại là 213.614.500đ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian còn phải thi hành, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có qui định khác.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Ông Nguyễn Thanh H phải chịu toàn bộ số tiền 18.700.000đ. Số tiền này ông Nguyễn Thanh H đã nộp tạm ứng và đã chi xong. Ông Phan Văn N phải chịu 2.000.000đ tiền định giá lần 2, ông Nương đã nộp xong

Án phí: Ông Nguyễn Thanh H phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm, khấu trừ tiền tạm ứng án phí ông Hà đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002311 ngày 12/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Tân An ông Hà đã nộp xong. Ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị L phải chịu 16.591.000đ án phí dân sự sơ thẩm sung ngân sách Nhà nước được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí ông Nương đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004544 ngày 17/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Tân An, tỉnh Long An. Ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị L phải nộp tiếp 16.291.000đ.

Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 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:
- TAND, VKSND tỉnh Long An;
- VKSND Thành phố Tân An;
- Chi cục thi hánh án dân sự Thành phố Tân An;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Bùi Ngọc Tuyến