

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ TÂN CHÂU
TỈNH AN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 41/2023/DS-ST
Ngày 31 tháng 07 năm 2023
V/v “hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên
bố hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất vô hiệu, hợp
đồng góp hui, vay tài sản”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ TÂN CHÂU

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

Thẩm phán - Chủ tọa Phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Dương.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hoàng Tam và ông Nguyễn Thanh T1.

- Thư ký Phiên tòa: Ông Trịnh Hữu Lợi, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang tham gia Phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Linh, Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 07 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 58/2021/TLST-HNGĐ ngày 14 tháng 05 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; tranh chấp hợp đồng dân sự, góp hui, vay tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 76/2023/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 05 năm 2023 và Quyết định hoãn Phiên tòa số 66/2023/QĐST-DS ngày 29/06/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành D, sinh năm 1968 và bà Trần Thị Huyền T, sinh năm 1966; cùng địa chỉ: số 74, khóm LAB, phường LP, thị xã TC, tỉnh AG, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đào Văn O
- Luật sư - Văn phòng Luật sư Trần Văn Sáu thuộc đoàn luật sư tỉnh An Giang.
Địa chỉ: Số 22 đường Nguyễn Công Trứ, khóm LTC, phường LH, thị xã TC, tỉnh AG, có mặt.

Bị đơn: Ông Nguyễn Hữu N, sinh năm 1968 và bà Trần Thị Kim Q, sinh năm 1969; cùng địa chỉ: số 108, ấp APA, xã PV, thị xã TC, tỉnh AG, vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Anh Trần Anh T1, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ 02, ấp PAB, xã PV, thị xã TC, tỉnh AG, có mặt.

Người có quyền lợi và N vụ liên quan:

- Anh Trần Thế P (Th1), sinh năm 1981 và chị Trương Thị Kim Th, sinh năm 1987; địa chỉ: ấp APA, xã PV, thị xã TC, tỉnh AG, có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi và N vụ liên quan: Ông Nguyễn Quốc K, sinh năm 1983; địa chỉ: Ấp PM, xã PH, huyện AP tỉnh AG, có mặt.

- Ủy ban nhân dân xã PV, thị xã TC, tỉnh AG.

Người đại diện theo uỷ quyền cho Ủy ban nhân dân xã PV: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1986 - Phó Chủ tịch UBND xã Phú Vĩnh; địa chỉ: ấp PAA, xã PV, thị xã TC, tỉnh AG, vắng mặt và có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Người làm chứng:

- Bà Võ Thị N, sinh năm 1952; địa chỉ: khóm LQC, phường LP, thị xã TC, tỉnh AG, có mặt.

- Chị Trần Thị Ph, sinh năm 1988; địa chỉ: số nhà 823, tổ 01, khóm LQC, phường LP, thị xã TC, tỉnh AG.

- Bà Lê Thị Ng, sinh năm 1963; địa chỉ: ấp APA, xã PV, thị xã TC, tỉnh AG.

- Bà Nguyễn Thị Tuyết M1, sinh năm 1966; địa chỉ: ấp APA, xã PV, thị xã TC, tỉnh AG.

- Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1993; địa chỉ: số nhà 242, tổ 04, ấp APA, xã PV, thị xã TC, tỉnh AG.

- Bà Nguyễn Thị Bé H, sinh năm 1977; địa chỉ: số nhà 109, tổ 04, ấp APA, xã PV, thị xã TC, tỉnh AG.

- Bà Nguyễn Thị Mỹ Du, sinh năm 1968; địa chỉ: số nhà 115, tổ 04, ấp APA, xã PV, thị xã TC, tỉnh AG.

- Bà Bùi Thị C, sinh năm 1971; địa chỉ: số nhà 117, tổ 04, ấp APA, xã PV, thị xã TC, tỉnh AG.

- Bà Huỳnh Thị S, sinh năm 1960; địa chỉ: khóm LAA, phường LP, thị xã TC, tỉnh AG.

Các người làm chứng Nguyễn Thị Mỹ Du; Nguyễn Thị Tuyết M1, Bùi Thị C; Nguyễn Thị Bé H; Nguyễn Thị L; Trần Thị Ph; Huỳnh Thị S; Lê Thị Ng, vắng mặt và có yêu cầu xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Thành D và bà Trần Thị Huyền T (và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Đào Văn O) trình bày:

Vào ngày 05/4/2021, vợ chồng ông D và bà T, có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hữu N và bà Trần Thị Kim Q phần đất thổ cư diện tích ngang 4,5 m x dài 14 m. Trên đất có căn nhà cấp IV diện tích nhà ngang 4,5 m x dài 14 m, kết cấu nền đúc, mái tol, vách tol. Đất tọa lạc: ấp APA, xã PV, thị xã TC, tỉnh AG, giá chuyển nhượng 1.500.000.000 đồng. Căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất nêu trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở.

Ông D và bà T thỏa thuận với ông N, bà Q khi nào ông D, bà T giao đủ tiền chuyển nhượng thì ông N, bà Q sẽ giao căn nhà và đất cho ông D, bà T được toàn quyền sử dụng. Do ông D, bà T với ông N, bà Q có mối quan hệ họ hàng nên việc chuyển nhượng căn nhà và đất không làm hợp đồng chuyển nhượng, hai bên chỉ lập tờ mua bán có sự chứng kiến của Ban nhân dân ấp APA, xã PV, thị xã TC, tỉnh AG.

Sau khi, ông D và bà T giao đủ tiền cho ông N, bà Q, thì ông N, bà Q di dời đi nơi khác giao nhà lại ông D và bà T quản lý, sử dụng. Đến ngày 20/04/2021, ông D và bà T đến xem nhà và đất thì phát hiện căn nhà đã bị người khác dùng ổ khóa cửa không vào được. Qua tìm hiểu sự việc được biết, ông Trần Thế P dùng ổ khóa khóa cửa nhà mà ông D, bà T nhận chuyển nhượng của ông N, bà Q và ông P cho rằng vợ chồng ông N, bà Q thiếu nợ ông P chưa trả nên ông P không cho ai mở cửa vào nhà.

Nay, ông D và bà T yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 05/4/2021 giữa ông D, bà T với ông N, bà Q.

Nguyên đơn cung cấp tài liệu, chứng cứ: Giấy bán nhà (bản sao);

Quá trình tố tụng bị đơn ông Nguyễn Hữu N và bà Trần Thị Kim Q (đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Anh T1) trình bày: Bà Q là em ruột của bà Trần Thị Huyền T và là em vợ của ông Nguyễn Thành D. Ông Nguyễn Hữu N là chồng của bà Q. Ông N, bà Q chuyển nhượng cho ông D, bà T phần diện tích đất ngang 4,5m, dài giáp kinh Phú Vĩnh (không biết diện tích cụ thể bao nhiêu) trên đất có căn nhà cấp IV xây dựng năm 2011, đất tọa lạc ấp APA, xã PV, thị xã TC, tỉnh AG (cách chợ PV khoảng 20m), đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số tiền chuyển nhượng là 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng. Ông N, bà Q đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng nêu trên.

Khi chuyển nhượng căn nhà gắn liền với diện tích đất nêu trên giữa ông N, bà Q và ông D, bà T có làm giấy mua bán tay do ông D đánh máy sẵn, ông N, bà Q có đọc lại và đồng ý ký tên tại Ban ấp APA, xã PV, thị xã TC, tỉnh AG với sự chứng kiến của bà M1 Thị Trúc X (Trưởng Ban ấp) với nội dung như sau: Vợ chồng chúng tôi (N, Q) đồng thuận và bán lại căn nhà gắn liền với đất với diện tích ngang 4,5m; dài giáp với kinh Phú Vĩnh, mặt trước giáp với tỉnh lộ 953, mặt

sau giáp với kinh Phú Vĩnh cho anh Nguyễn Thành D số tiền 1.500.000.000 đồng kê từ đây về sau ông D được quyền là chủ căn nhà nêu trên. Nếu sau này, có ai tranh chấp thì vợ chồng tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng không có công chứng chứng thực.

Về nguồn gốc, quá trình sử dụng phần đất của ông N, bà Q: Vào năm 1972, mẹ ông N là bà Nguyễn Thị M (sinh năm 1937, chết năm 2010) nhận chuyển nhượng của người khác (không rõ họ tên, địa chỉ) và sử dụng cho đến khi mẹ ông N qua đời. Bà Nguyễn Thị M chỉ có N là con ruột, cha ông N chết năm 1968. Ông N sống chung với bà M (mẹ ông N) từ nhỏ cho đến khi bà M qua đời. Năm 1993, ông N kết hôn với bà Q, bà Q và ông N cùng chung sống với bà M cho đến khi bà M qua đời. Trước đây, căn nhà gắn liền với đất nêu trên là nhà sàn, khung gỗ, vách tol, diện tích không biết cụ thể bao nhiêu. Năm 2009, căn nhà nêu trên bị cháy. Năm 2011, vợ chồng ông N, bà Q xây lại dựng căn nhà cấp IV, khung BTCT, nền lát gạch men, vách tường, gác lửng. Đến ngày 05/04/2021, do khó khăn về kinh tế vợ chồng ông N, bà Q chuyển nhượng căn nhà gắn liền với diện tích đất nêu trên cho ông D, bà T nhưng ông D đại diện ký vào giấy bán nhà. Sau khi chuyển nhượng căn nhà và đất nêu trên cho ông D, bà T thì vợ chồng ông N, bà Q giao nhà và đất cho ông D, bà T và hiện nay đã đi làm ăn nơi khác. Ngoài ra, vợ chồng ông N, bà Q không có mối quan hệ thân thích với ông P. Trước đây, bà Q làm chủ các dây hụi, ông P là hụi viên và là người ở xóm nên quen biết nhau. Vợ chồng ông N, bà Q còn nợ tiền hụi của ông P 400.000.000 đồng.

Ông N, bà Q đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với ông D, bà T. Việc vợ chồng ông N, bà Q nợ tiền hụi của ông P, vợ chồng ông N, bà Q đồng ý trả nếu ông P có yêu cầu.

Bị đơn cung cấp tài liệu, chứng cứ: Giấy uỷ quyền (bản C); Giấy xác nhận nguồn gốc đất và quá trình sử dụng căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất; Văn bản cam kết không bỏ sót hàng thừa kế; Bản tự khai của ông T1 (đại diện theo uỷ quyền của ông N, bà Q) ngày 18/8/2021(bản C).

Người có quyền lợi và N vụ liên quan ông Trần Thế P và bà Trương Thị Kim Th (và ông Nguyễn Quốc K đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi và N vụ liên quan) trình bày:

Trong các năm 2019 đến năm 2020, vợ chồng ông P, bà Th có tham gia nhiều dây hụi do vợ chồng ông N, bà Q mở và làm chủ như sau:

Dây hụi 5.000.000 đồng/tháng, khởi mở ngày 25/10âl/2019 (nhằm ngày 21/11dl/2019), mỗi tháng khai 01 lần, vào ngày 25 âm lịch hàng tháng, bắt đầu từ tháng 10âl/2019, hụi gồm 20 phần vợ chồng ông P, bà Th tham gia 01 phần góp được 16 kỳ với số tiền 55.670.000 đồng.

Dây hụi 5.000.000 đồng/tháng, khởi khai ngày 18/11âl/2019 (nhằm ngày 13/12dl/2019), mỗi tháng khai 01 lần vào ngày 18 âm lịch hàng tháng, bắt đầu

từ tháng 11â/2019, hụi gồm 19 phần vợ chồng ông P, bà Th tham gia 01 phần góp được 15 kỳ với số tiền 52.970.000 đồng.

Dây hụi 2.000.000 đồng/tháng khởi khai ngày 22/2â/2020 (nhằm ngày 15/02dl/2020), mỗi tháng khai 01 lần vào ngày 22 âm lịch hàng tháng, bắt đầu từ tháng 02â/2020, hụi gồm 20 phần vợ chồng ông P, bà Th tham gia 01 phần góp được 12 kỳ với số tiền 17.500.000 đồng.

Dây hụi 5.000.000 đồng/tháng, khởi khai ngày 15/3â/2020 (07/04dl/2020), mỗi tháng khai 01 lần vào ngày 15 âm lịch hàng tháng, bắt đầu từ tháng 03â/2020, hụi gồm 16 phần vợ chồng ông P, bà Th tham gia 01 phần góp được 12 kỳ với số tiền 43.550.000 đồng.

Dây hụi 5.000.000 đồng/tháng khởi khai ngày 02/5â/2020 (nhằm ngày 22/06dl/2020), mỗi tháng khai 01 lần vào ngày 02 âm lịch hàng tháng, bắt đầu từ tháng 05â/2020, hụi gồm 18 phần vợ chồng ông P, bà Th tham gia 02 phần góp được 09 kỳ với số tiền 65.240.000 đồng.

Dây hụi 3.000.000 đồng/tháng, khởi hụi ngày 09/5â/2020 (nhằm ngày 29/06dl/2020), mỗi tháng khai 01 lần vào ngày 09 âm lịch hàng tháng, bắt đầu từ tháng 05â/2020, hụi gồm 18 phần vợ chồng ông P, bà Th tham gia 02 phần góp được 09 kỳ với số tiền là 41.480.000 đồng.

Dây hụi 5.000.000 đồng/tháng, khởi hụi ngày 12/8â/2020 (nhằm ngày 28/09dl/2020), mỗi tháng khai 01 lần vào ngày 12 âm lịch hàng tháng, bắt đầu tháng 08â/2020, hụi gồm 18 phần vợ chồng ông P, bà Th tham gia 02 phần góp được 06 kỳ với số tiền là 42.040.000 đồng.

Dây hụi 2.000.000 đồng/15 ngày, khởi khai ngày 30/8â/2020 (nhằm ngày 16/10dl/2020), mỗi tháng khai 02 lần vào ngày 15 và ngày 30 âm lịch hàng tháng (nếu không có ngày 30 thì khai vào ngày 29 hoặc ngày mùng 1 tháng tiếp theo), bắt đầu từ tháng 08â/2020, hụi gồm 26 phần vợ chồng ông P, bà Th tham gia 01 phần góp được 10 kỳ với số tiền là 15.870.000 đồng.

Dây hụi 5.000.000 đồng/tháng, khởi khai ngày 08/9â/2020 (nhằm ngày 24/10dl/2020), mỗi tháng khai 01 lần vào ngày 08 âm lịch hàng tháng, bắt đầu từ tháng 09â/2020, hụi gồm 18 phần vợ chồng ông P, bà Th tham gia 02 phần góp được 05 kỳ với số tiền là 35.200.000 đồng.

Dây hụi 5.000.000 đồng/tháng, khởi khai ngày 19/10â/2020 (nhằm ngày 03/12dl/2020), mỗi tháng khai 01 lần vào ngày 19 âm lịch hàng tháng, bắt đầu từ tháng 10â/2020, hụi gồm 18 phần vợ chồng ông P, bà Th tham gia 03 phần góp được 03 kỳ với số tiền là 32.910.000 đồng.

Dây hụi 5.000.000 đồng/tháng, khởi khai ngày 26/11â/2020 (nhằm ngày 08/01/2021), mỗi tháng khai 01 lần vào ngày 26 âm lịch hàng tháng, bắt đầu từ tháng 11â/2020, hụi gồm 18 phần vợ chồng ông P, bà Th tham gia 01 phần góp được 02 kỳ với số tiền là 7.200.000 đồng.

Tổng cộng vợ chồng ông P, bà Th tham gia 11 dây hụi (16 chân hụi) do vợ chồng ông N, bà Q mở và làm chủ với số tiền hụi 409.630.000 (bốn trăm lẻ chín nghìn sáu trăm ba mươi) đồng.

Ngoài ra, ông P, bà Th còn mua các dây hụi do các hụi viên khác tham gia thông qua chủ hụi là vợ chồng ông N, bà Q:

Ngày 12/8â/2020, mua 01 phần trong dây hụi khai ngày 12/8â/2020 (nhằm ngày 28/09dl/2020), mỗi tháng khai 01 lần vào ngày 12 âm lịch hàng tháng, bắt đầu tháng 08â/2020, số tiền 66.660.000 đồng

Ngày 12/8â/2020, mua 01 phần trong dây hụi khai ngày 12/8â/2020 (nhằm ngày 28/09dl/2020), mỗi tháng khai 01 lần vào ngày 12 âm lịch hàng tháng, bắt đầu tháng 08â/2020, số tiền 66.870.000 đồng.

Ngày 19/11â/2020, mua 01 phần trong dây hụi khai ngày 19/10â/2020 (nhằm ngày 03/12dl/2020), mỗi tháng khai 01 lần vào ngày 19 âm lịch hàng tháng, bắt đầu tháng 11â/2020, số tiền = 65.000.000 đồng.

Ngày 22/2â/2020, mua 02 phần hụi 2.000.000 đồng trong dây hụi khai 22/2â/2020 (nhằm ngày 15/02dl/2020), mỗi tháng khai 01 lần vào ngày 22 âm lịch hàng tháng, bắt đầu từ tháng 02â/2020, với số tiền 62.400.000 đồng (01 phần mua 28.900.000 đồng; 01 phần mua 33.500.000 đồng);

Ngày 30/8â/2020, mua 01 phần hụi 2.000.000 đồng trong dây hụi khai ngày 30/8â/2020 (nhằm ngày 16/10dl/2020), mỗi tháng khai 02 lần vào ngày 15 và ngày 30 âm lịch hàng tháng (nếu không có ngày 30 thì khai vào ngày 29 hoặc ngày mùng 1 tháng tiếp theo), bắt đầu từ tháng 08â/2020, số tiền 41.000.000 đồng.

Tổng cộng vợ chồng ông P, bà Th đã mua hụi của ông N, bà Q 06 phần hụi với tổng số tiền 301.930.000 (ba trăm lẻ một triệu chín trăm ba mươi nghìn) đồng.

Đồng thời, ông P, bà Th cho vợ chồng ông N, bà Q vay số 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng (ngày 15.6.2020 vay 10.000.000 đồng; ngày 18.9.2020 vay 40.000.000 đồng), đến nay ông N, bà Q chưa trả.

Sau khi vỡ hụi đến ngày 18/2/2021 âm lịch (nhằm ngày 29/3dl/2021), bà Q có ký biên nhận nợ với vợ chồng ông P, bà Th cụ thể:

+ Tiền hụi mua: 301.930.000 đồng;

+ Tiền chơi hụi: 403.750.000 đồng;

+ Tiền vay: 50.000.000 đồng;

Tổng cộng ông Nguyễn Hữu N và bà Trần Thị Kim Q còn nợ vợ chồng ông Trần Thế P, bà Trương Thị Kim Th số tiền là 755.680.000 đồng.

Nhưng ông P và bà Th chỉ yêu cầu ông N và bà Q trả số tiền 754.680.000 (bảy trăm năm mươi bốn triệu sáu trăm tám mươi nghìn) đồng theo giấy nợ ngày 29/03/2021.

Đồng thời yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ngày 05/4/2021 (theo giấy bán nhà (Nhà và đất gắn liền nhau) ngày 05/04/2021) giữa ông D, bà T với ông N, bà Q là vô hiệu.

Người có quyền lợi và N vụ liên quan cung cấp tài liệu, chứng cứ: Giấy nhận nợ (bản C); D sách các dây hụi (bản sao).

Người có quyền lợi và N vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã Phú Vĩnh, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang có ông Nguyễn Văn C (đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Căn nhà gắn liền với diện tích đất tranh chấp ngang 4,31m x dài 13,67m = 58,9m² (tầng 1). Diện tích tầng 02 4,31m x 10,20m = 44m². Tổng diện tích sử dụng 102,9m² nằm trên bờ kênh xã Phú Vĩnh, thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân xã Phú Vĩnh, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang, đất chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người dân.

Về phần căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất nêu trên trước đây là do bà Nguyễn Thị M (mẹ ruột của ông Nguyễn Hữu N (bị đơn trong vụ án)) quản lý và sử dụng từ năm 1972.

Năm 1972 thì bà M thuê của ông M2 (do đất này trước đây ông M2 khai hoang). Sau đó ông M2 đã chuyển nhượng lại cho bà M (thời gian cụ thể thì không biết) chỉ biết trong quá trình sử dụng bà M mua lại của ông M2. Phần diện tích đất trên bờ kênh Vĩnh An (trong đó có phần diện tích đất tranh chấp) thì Ủy ban nhân dân xã Phú Vĩnh quản lý từ sau khi giải phóng (năm 1975 cho đến nay), hiện nay các hộ dân sinh sống trên bờ kênh Vĩnh An không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các hộ dân chỉ được quyền sửa chữa các căn nhà đã hư hỏng từ trước giải phóng đến nay. Việc bà M thuê và nhận chuyển nhượng của ông M2 là do các hộ dân tự chuyển nhượng với nhau.

Năm 1972 bà M xây dựng căn nhà gỗ, năm 2009 thì khu vực xảy ra hỏa hoạn, ngôi nhà bà M bị cháy hoàn toàn. Sau đó ông N (con ruột bà M) xây dựng lại căn nhà tại vị trí cũ kết cấu bê tông cốt thép và sử dụng cho đến nay (hiện trạng căn nhà từ năm 2009 đến nay không thay đổi). Phần đất thuộc Ủy ban nhân dân xã Phú Vĩnh các hộ dân không được chuyển nhượng mà chỉ có quyền quản lý, sử dụng căn nhà trên đất cho đến khi có C sách mới về đất đai tại khu vực bờ kênh Vĩnh An, xã Phú Vĩnh, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã kết hợp cùng cơ quan chuyên môn tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với: Phần diện tích đất ngang 4,5 m x dài 14 m và tài sản gắn liền với đất. Đất tọa lạc tại: Ấp Phú An A, xã Phú Vĩnh, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang. Phần diện tích đất nêu trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30 tháng 12 năm 2021). Cụ thể như sau:

Căn nhà tranh chấp tứ cận: Phía Đông: giáp tỉnh lộ 953; Phía Tây: giáp kênh Vĩnh An; Phía Nam: giáp với bà Phan Thị L1; Phía Bắc: giáp với ông Lê Văn L2.

Căn nhà tranh chấp diện tích ngang 4,3m dài 13,7m. Kết cấu căn nhà: Loại nhà 3.1; diện tích xây dựng ngang 4,3m, dài 13,7m. Tổng diện tích là 58,91m². Kết cấu nhà nền lót gạch bông; khung bê tông cốt thép; tường xây gạch; mái tole; trần tấm nhựa; tường trong sơn nước; có mái đón bê tông cốt thép diện tích ngang 4,3m dài 1,4m; hệ thống nhà vệ sinh; bếp ốp gạch. Hệ thống điện, nước hoàn chỉnh. Căn nhà có 01 gác lửng, diện tích ngang 4,3m dài 9m; sàn gỗ. Sàn nước ngang 4,3m dài 2,3m. Kết cấu lót gạch bông; vách vùng lưới B40. Cầu thang ngang 0,7m; dài 6m. Kết cấu bê tông cốt thép; lót gạch bông; lan can bằng gỗ.

Kết quả định giá tài sản tranh chấp ngày 30/12/2021: Phần đất gắn liền với căn nhà tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đất do Ủy ban nhân dân xã Phú Vĩnh quản lý nên không tiến hành định giá phần đất.

Diện tích căn nhà: Loại nhà 3.1; nền lót gạch bông; khung bê tông cốt thép; tường xây gạch; mái tole; trần tấm nhựa; tường trong sơn nước; có mái đón bê tông cốt thép; hệ thống nhà vệ sinh; bếp ốp gạch; hệ thống điện, nước hoàn chỉnh; có diện tích xây dựng 58,91m² có giá trị 3.852.000 đồng/m² 58,91 x 3.852.000 đồng/m² = 226.921.320 đồng.

Căn nhà có 01 gác lửng diện tích 38,7m²; kết cấu sàn gỗ; khung bê tông cốt thép, có giá trị 3.852.000 đồng/m². 38,7m² x 3.852.000 đồng/m² = 149.072.400 đồng.

Cầu thang (cầu dẫn) diện tích 4,2m². Kết cấu lót gạch bông; vách vùng lưới B40. Có giá trị 832.000 đồng/m². 4,2m² x 832.000 đồng/m² = 4.494.000 đồng.

Sàn nước có diện tích 9,89m². Kết cấu lót gạch bông; vách vùng lưới B40. Có giá trị 308.000 đồng/m². 9,89m² x 308.000 đồng/m² = 3.046.120 đồng.

Mái đón bê tông cốt thép diện tích 6,02m² có giá trị 1.310.000 đồng/m². 6,02m² x 1.310.000 đồng/m² = 7.899.300 đồng.

Tổng giá trị căn nhà: 426.433.540 (bốn trăm hai mươi sáu triệu bốn trăm ba mươi ba nghìn năm trăm bốn mươi) đồng.

Hội đồng định giá tiến hành Ko sát giá thị trường đối với căn nhà diện tích ngang 4,3m dài 13,7m. Căn nhà do vợ chồng ông Nguyễn Hữu N và bà Trần Thị Kim Q xây dựng, có giá trị mua bán thực tế tại khu vực của căn nhà nằm ở trung tâm chợ Phú Vĩnh có giá khoảng 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng).

Biên bản xác minh ngày 22/5/2023 tại Văn phòng Ban chấp hành An A, xã Phú Vĩnh, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang.

Ông Nguyễn Văn M2 (tên gọi khác là 3 M2) không rõ năm sinh. Hiện nay, ông M2 đã chết, địa phương không rõ ông M2 có bao nhiêu người con, địa chỉ cụ thể ở đâu. Bà Nguyễn Thị M là mẹ ruột của ông Nguyễn Hữu N, sinh năm

1968; địa chỉ: số 108, ấp APA, xã PV, thị xã TC, tỉnh AG, bà M đã chết và chỉ có 01 người con là ông N.

Quá trình giải quyết vụ án, ông P và bà Th yêu cầu Tòa án xác minh (lấy lời khai) người làm chứng và yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của Trần Thị Kim Q ở Giấy nợ ngày 29/03/2021.

Các người làm chứng khai:

Bà Nguyễn Thị Bé H khai: Bà H ở cùng xóm với vợ chồng Q, N; vợ chồng Th, P. Bà Q làm chủ hụi bà H, bà Th cùng tham gia hụi do bà Q làm chủ. Bà H tham gia cùng bà Th 09 (chín) dây hụi, D sách hụi bà H tên K. Cụ thể:

Dây hụi 5.000.000 đồng/tháng mở hụi ngày 08/9âl/2020 (nhằm ngày 24/10dl/2020), mỗi tháng khui một lần, hụi gồm 18 hụi viên, hụi khui được 05 lần, hụi có hưởng huê hồng 1.200.000 đồng/lần khui, mỗi lần khui từ 1.500.000 đồng đến 1.900.000 đồng.

Dây hụi 3.000.000 đồng/tháng mở hụi ngày 09/5âl/2020 (nhằm ngày 29/6dl/2020), mỗi tháng khui một lần, hụi gồm 18 hụi viên, hụi khui được 09 lần, mỗi lần khui từ 550.000 đồng đến 900.000 đồng. hụi có hưởng huê hồng 900.000 đồng/lần khui.

Dây hụi 5.000.000 đồng/tháng mở hụi ngày 26/11âl/2020 (nhằm ngày 08/01dl2021), mỗi tháng khui một lần, hụi gồm 18 hụi viên, hụi khui được 02 lần, hụi có hưởng huê hồng 1.200.000 đồng/lần khui, mỗi lần khui từ 1.400.000 đồng.

Dây hụi 5.000.000 đồng/tháng mở hụi ngày 25/10âl/2019 (nhằm ngày 21/11dl/2019), hụi khui được 16 lần, hụi có hưởng huê hồng 1.200.000 đồng/lần khui, mỗi lần khui từ 1.200.000 đồng đến 1.900.000 đồng.

Dây hụi 5.000.000 đồng/tháng mở hụi ngày 12/08âl/2020 (nhằm ngày 28/09dl/2020), hụi gồm 18 hụi viên, hụi khui được 06 lần, hụi có hưởng huê hồng 1.200.000 đồng/lần khui, mỗi lần khui từ 1.500.000 đồng đến 1.900.000 đồng.

Dây hụi 5.000.000 đồng/tháng mở hụi ngày 15/3âl/2020 (nhằm ngày 07/04dl/2020), mỗi tháng khui một lần, hụi gồm 16 hụi viên, hụi khui được 12 lần, hụi có hưởng huê hồng 1.200.000 đồng/lần khui, mỗi lần khui từ 1.500.000 đồng đến 1.900.000 đồng.

Dây hụi 5.000.000 đồng/tháng mở hụi ngày 02/5âl/2020 (nhằm ngày 22/6dl/2020), mỗi tháng khui một lần, hụi gồm 18 hụi viên, hụi khui được 09 lần, hụi có hưởng huê hồng 1.200.000 đồng/lần khui, mỗi lần khui từ 1.500.000 đồng đến 1.800.000 đồng.

Dây hụi 2.000.000 đồng/tháng mở hụi ngày 20/02âl/2020 (nhằm ngày 15/03dl/2020), mỗi tháng khui một lần, hụi gồm 20 hụi viên, hụi khui được 12 lần, hụi có hưởng huê hồng 600.000 đồng/lần khui, mỗi lần khui từ 450.000 đồng đến 850.000 đồng.

Dây hội 5.000.000 đồng/tháng khởi hội ngày 18/11âl/2019 (nhằm ngày 13/12dl/2019), mỗi tháng khai một lần, hội khai được 05 lần, mỗi lần khai từ 1.500.000 đồng đến 1.800.000 đồng.

Bà Bùi Thị C khai: Bà C ở cùng xóm với vợ chồng Q, N; vợ chồng Th, P. Bà Q làm chủ hội bà C, bà Th cùng tham gia hội do bà Q làm chủ. Bà C tham gia cùng bà Th 04 (bốn) dây hội. Cụ thể:

Dây hội 2.000.000 đồng/tháng khởi hội ngày 20/01âl/2020 (nhằm ngày 15/3dl/2020), mỗi tháng khai một lần, hội khai được 12 lần, mỗi lần khai từ 450.000 đồng đến 550.000 đồng. Bà C đã góp được khoảng 17.000.000 đồng, hội hưởng huê hồng 6.000.000 đồng/lần khai, hội gồm 20 hội viên, trong D sách dây hội bà C tên C.

Dây hội 5.000.000 đồng/tháng khởi hội ngày 19/10âl/2020 (nhằm ngày 03/12dl/2020), mỗi tháng khai một lần, hội gồm 18 hội viên, hội khai được 03 lần, mỗi lần khai từ 1.350.000 đồng đến 1.400.000 đồng. Bà C đã góp được khoảng 11.400.000 đồng, hội hưởng huê hồng 1.200.000 đồng/lần khai.

Dây hội 5.000.000 đồng/tháng khởi hội ngày 02/05âl/2020 (nhằm ngày 22/6dl/2020), mỗi tháng khai một lần, hội gồm 18 hội viên, hội khai được 09 lần, mỗi lần khai từ 1.500.000 đồng đến 1.800.000 đồng. Bà C đã góp được khoảng 32.000.000 đồng, hội hưởng huê hồng 1.200.000 đồng/lần khai.

Dây hội 2.000.000 đồng/ nửa tháng khởi hội ngày 30/08âl/2020 (nhằm ngày 30/10dl/2020), hội gồm 26 hội viên, bà C tham gia hai dây, hội khai được 10 lần/15 ngày/dây, hội hưởng huê hồng 600.000 đồng/lần khai, mỗi lần khai hội từ 450.000 đồng đến 550.000 đồng, bà C đã góp khoảng trên 31.000.000 đồng/hai dây hội.

Các dây hội trên bà C và bà Th chưa hết, hội khai đến ngày 16/01âl/2021 thì vợ chồng bà Q, ông N tuyên bố vỡ hội, hứa bán nhà trả nhưng nhà đã bán cho người thân mà không trả bà C và các hội viên khác.

Bà Nguyễn Thị Mỹ Du khai: Bà Du ở cùng xóm với vợ chồng Q, N; vợ chồng Th, P. Bà Q làm chủ hội bà Du, bà Th cùng tham gia hội do bà Q làm chủ. Bà Du tham gia cùng bà Th 02 (hai) dây hội. Cụ thể:

Dây hội 2.000.000 đồng/tháng khởi hội ngày 22/02âl/2020 (nhằm ngày 15/3dl/2020), mỗi tháng khai một lần, hội gồm 20 hội viên, hội khai được 12 lần, mỗi lần khai từ 450.000 đồng đến 550.000 đồng. Bà Du đã góp được khoảng 17.500.000 đồng, hội hưởng huê hồng, mỗi lần hết hội, hội viên trả tiền huê hồng 600.000 đồng/lần khai. Bà Du và bà Th chưa hết hội.

Dây hội 3.000.000 đồng/tháng khởi hội ngày 09/05âl/2020 (nhằm ngày 29/06dl/2020), mỗi tháng khai một lần, hội gồm 18 hội viên, hội khai được 09 lần, mỗi lần khai từ 550.000 đồng đến 900.000 đồng. Bà Du đã góp được khoảng trên 20.000.000 đồng, hội hưởng huê hồng, mỗi lần hết hội, hội viên trả tiền huê hồng 900.000 đồng/lần khai cho bà Q. Bà D và bà Th chưa hết hội.

Các dây hội khui đến ngày 16/01/2021 thì vợ chồng bà Q, ông N tuyên bố vỡ hội, hứa bán nhà trả nhưng đã bỏ nhà đi nơi khác và đã bán cho người thân của Q.

Bà Trần Thị Ph khai: Bà Ph tham gia các dây hội chung với chị Th do bà Q làm chủ nên quen biết bà Q, ông N; bà Th, ông P. Bà Phai tham gia cùng bà Th hai dây hội, cụ thể:

Dây hội 5.000.000 đồng/tháng khởi hội ngày 19/10âl/2020 (nhằm ngày 03/12dl/2020), mỗi tháng khui một lần, hội gồm 18 hội viên, hội khui được 03 lần, mỗi lần khui từ 1.350.000 đồng đến 1.400.000 đồng. Bà Ph đã góp được khoảng 11.000.000 đồng, hội hưởng huê hồng, mỗi lần hốt hội, hội viên trả tiền huê hồng 1.200.000 đồng/lần khui cho bà Q. Bà Ph và bà Th chưa hốt hội.

Dây hội 2.000.000 đồng/tháng khởi hội ngày 22/02âl/2020 (nhằm ngày 15/03dl/2020), mỗi tháng khui một lần, hội gồm 20 hội viên, hội khui được 12 lần, mỗi lần khui từ 450.000 đồng đến 550.000 đồng. Bà Ph đã góp được khoảng 17.000.000 đồng, hội hưởng huê hồng, mỗi lần hốt hội, hội viên trả tiền huê hồng 600.000 đồng/lần khui cho bà Q. Bà Ph và bà Th chưa hốt hội.

Hội khui đến ngày 16/01/2021 âm lịch nhằm ngày 27/2/2021 dương lịch thì vợ chồng bà Q, ông N kêu các hội viên lại và tuyên bố vỡ hội không tiếp tục khui hội nữa, hứa bán nhà trả nhưng đã bỏ địa phương đi cho đến nay không trả, nghe nói đã bán nhà cho người thân.

Bà Lê Thị Ng khai: Bà Ng tham gia các dây hội do bà Q làm chủ nên quen biết bà Q, ông N; bà Th chơi hội chung với bà Ng nên bà Ng quen biết bà Th, ông P (chồng bà Th). Bà Ng tham gia cùng bà Th một dây hội, cụ thể:

Dây hội 5.000.000 đồng/tháng khởi hội ngày 18/11âl/2019 (nhằm ngày 13/12dl/2019), mỗi tháng khui một lần, hội khui được 15 lần, mỗi lần khui từ 1.500.000 đồng đến 1.800.000 đồng. Bà Ng ở vị trí số 16 tên “Dì Ng”. Bà Ng và bà Th chưa hốt hội, hội hưởng huê hồng, mỗi lần hốt hội, hội viên trả tiền huê hồng 1.200.000 đồng/lần khui cho bà Q. Đến 16/01/2021 âm lịch thì vợ chồng bà Q, ông N kêu các hội viên lại và tuyên bố vỡ hội, hứa khi nào bán nhà (ấp APA, xã PV, thị xã TC) thì trả nhưng đến nay không trả và đã bỏ địa phương đi.

Bà Nguyễn Thị L khai: Bà L là người cùng xóm, bà L có tham gia các dây hội do Q làm chủ hội, bà Th tham gia cùng bà L.

Dây hội 5.000.000 đồng/tháng, khui hội ngày 08/9âl/2020 (nhằm ngày 24/10dl/2020), mỗi tháng góp hội một lần, gồm 18 người, khui được 05 (năm lần), mỗi lần khui từ 1.300.000 đến 1.900.000 đồng, hội có hưởng huê hồng, hội viên hốt trả tiền huê hồng cho bà Q là 1.200.000 đồng. Bà L đã góp được khoảng trên 17.000.000 đồng. Bà L và bà Th chưa hốt hội, theo dây hội bà Th cung cấp thì bà L tên L, vị trí số 8.

Dây hội 2.000.000 đồng/ tháng, mỗi tháng khui 01 lần, khui hội ngày 22/02âl/2020 (nhằm ngày 15/3dl/2020), hội khui được 12 lần, mỗi lần khui từ

450.000 đồng đến 550.000 đồng. Bà L đã góp hụi trên 17.000.000 đồng, mỗi lần hụi viên hốt trả tiền huê hồng 600.000 đồng cho bà Q, hụi gồm 20 hụi viên.

Các dây hụi do bà Q và ông N làm chủ dây hụi đến ngày 16/01/2021 âm lịch thì ngừng, do vợ chồng ông N và bà Q tuyên bố vỡ hụi và hứa bán nhà trả hụi viên nhưng bỏ địa phương đến nay không về và nhà bán cho người thân.

Bà Huỳnh Thị S khai: Bà S tham gia các dây hụi do bà Q làm chủ, bà Q là vợ ông N, bà Th tham gia các dây hụi cho bà Q làm chủ, ông P là chồng bà Th.

Dây gụi 5.000.000/tháng, mỗi tháng khui một lần, khui hụi ngày 25/10âl/2019 (nhằm ngày 21/11dl/2019), hụi khui được 16 lần, mỗi lần khui từ 1.200.000 đồng đến 1.900.000 đồng, hụi có hưởng huê hồng, mỗi lần hốt hụi, hụi viên trả huê hồng là 1.200.000 đồng cho bà Q. Tổng cộng, bà S đã góp khoảng trên 55.000.000 đồng, bà S và bà Th chưa hốt hụi.

Hụi khui đến ngày 16/01/2021 âm lịch thì bà Q và ông N kêu các hụi viên lại nhà tuyên bố vỡ hụi, hứa khi nào bán nhà sẽ trả nhưng đã bỏ địa phương đi cho đến nay.

Bà Nguyễn Thị Tuyết M1 khai: Bà M1 tham gia các dây hụi do bà Q làm chủ hụi, ông N là chồng bà Q. Bà Th tham gia chung với bà M1 các dây hụi nên bà M1 biết bà Th, ông P là chồng bà Th.

Dây hụi 5.000.000 đồng, 01 tháng khui một lần, khui ngày 25/10âl/2019 (nhằm ngày 21/11dl/2019), khui được 16 lần, mỗi lần khui hụi từ 1.200.000 đồng đến 1.900.000 đồng, hụi có hưởng huê hồng, mỗi lần hốt hụi thì hụi viên phải trả cho bà Q tiền huê hồng là 1.200.000 đồng. Tổng cộng, bà M1 đã châu là 55.670.000 đồng. Bà M1 và bà Th chưa hốt hụi, hụi gồm 20 người.

Dây hụi 3.000.000 đồng/ tháng, khui ngày 09/5âl/2020 (nhằm ngày 29/6dl/2020) dương lịch, gồm 18 người tham gia, khui được 09 lần, mỗi lần khui từ 550.000 đồng đến 900.000 đồng. Bà M1 đã góp hụi được khoảng 21.000.000 đồng. Hụi có hưởng huê hồng, mỗi lần hốt hụi hụi viên phải trả cho bà Q 900.000 đồng. Bà M1 và bà Th chưa hốt hụi.

Hai dây hụi trên khui đến ngày 16/01/2021 thì vợ chồng bà Q và ông N kêu các hụi viên đến và tuyên bố vỡ hụi do không có K năng chi trả hứa đến khi nào bán nhà sẽ trả nhưng đến nay đã bỏ địa phương đi và bán nhà lại cho người thân.

Bà Võ Thị Nh khai: Bà Nh tham gia các dây hụi do bà Q làm chủ nên biết vợ chồng bà Q và ông N, bà Th tham gia các dây hụi do bà Q làm chủ hụi và có một dây hụi tham gia chung với bà Nh nên bà Nh biết bà Th, còn ông P là chồng bà Th

Bà Nh tham gia chung với bà Th dây hụi 5.000.000 đồng, khui hụi ngày 26/11/2020 âm lịch nhằm ngày 08/01/2021 dương lịch, số tiền 5.000.000 đồng/tháng, mỗi tháng khui một lần, gồm 18 hụi viên, tên trong dây hụi của bà Nh là Dì Ba, vị trí 12. Hụi đã khui được 02 lần, mỗi lần khui 1.400.000 đồng, mỗi hụi

viên phải góp 3.600.000 đồng/ tháng, góp hai lần 7.200.000 đồng, hội có hưởng huê hồng, mỗi lần mỗi hội viên hót hội trả cho bà Q 1.200.000 đồng. Bà Th và bà Nh chưa hót hội, bà Nh không biết hội viên nào đã hót hội.

Đến ngày 16/01/2021 âm lịch, bà Q và ông N kêu các hội viên lại và tuyên bố ngưng hội, năn nỉ các hội viên khi nào bán nhà sẽ trả nhưng đến nay không trả.

Kết luận giám định số 123/KL-KTHS (TL-GT) ngày 30/12/2022 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh An Giang: Chữ ký và chữ viết họ tên Trần Thị Kim Q trên tài liệu cần giám định (01 (một) Giấy nợ, ngày 29/03/2021 dương lịch (ngày 18/02/2021 âm lịch) (ký hiệu: A)) so với chữ ký và chữ viết họ tên Trần Thị Kim Q trên tài liệu mẫu so sánh (01 (một) Hợp đồng tín dụng, số: 6705-LAV-202002309, ngày 26/05/2020 (ký hiệu: M1); 01 (một) Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, số: 199/HĐTC, ngày 26/05/2020 (ký hiệu: M2); 01 (một) Biên bản ghi nhận lời khai của ông Nguyễn Hữu N và bà Trần Thị Kim Q, ngày 02/06/2021 (ký hiệu: M3)) do cùng một người ký và viết ra.

Tại Pên tòa,

Nguyên đơn ông Nguyễn Thành D, bà Trần Thị Huyền T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Đào Văn O giữ nguyên lời trình bày giai đoạn chuẩn bị xét xử. Đề nghị Hội đồng xét xử, áp dụng Điều 450, Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015 công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 05/4/2021 giữa ông D, bà T với ông N, bà Q.

Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 05/4/2021 giữa ông D, bà T với ông N, bà Q vô hiệu thì không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Không có ý kiến gì về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và N vụ liên quan ông P, bà Th đối với ông N, bà Q về việc “tranh chấp hợp đồng dân sự, vay tài sản, góp hội”; không có ý kiến về việc ông P, bà Th rút lại yêu cầu “tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 05/4/2021 giữa ông D, bà T với ông N, bà Q là vô hiệu vì không liên quan đến ông D và bà T.

Ông Trần Anh T1 đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Hữu N và bà Trần Thị Kim Q giữ nguyên lời trình bày giai đoạn chuẩn bị xét xử. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 05/4/2021 giữa ông D, bà T với ông N, bà Q.

Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 05/4/2021 giữa ông D, bà T với ông N, bà Q vô hiệu thì không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Không có ý kiến gì về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và N vụ liên quan ông P, bà Th đối với ông N, bà Q về việc “tranh chấp hợp đồng dân sự, vay tài sản, góp hội”; không có ý kiến về việc ông P, bà Th rút lại yêu cầu “tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 05/4/2021

giữa ông D, bà T với ông N, bà Q là vô hiệu vì không được ông N và bà Q ủy quyền.

Người có quyền lợi và N vụ liên quan ông Trần Thế P và bà Trương Thị Kim Th (và ông Nguyễn Quốc K đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và N vụ liên quan) giữ nguyên lời trình bày giai đoạn chuẩn bị xét xử, yêu cầu ông N và bà Q cùng liên đới có trách nhiệm trả số tiền hui 704.680.000 đồng và số tiền vay 50.000.000 đồng.

Và tự nguyện rút lại yêu cầu yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ngày 05/4/2021 (theo giấy bán nhà (Nhà và đất gắn liền nhau) ngày 05/04/2021) giữa ông D, bà T với ông N, bà Q là vô hiệu.

Nguyên đơn ông D, bà T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông O; Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông T1; Người có quyền lợi và N vụ liên quan ông P và bà Th (và ông K đại diện theo ủy quyền của ông P và bà Th) không có ý kiến về tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập và do các bên đương sự cung cấp. Về chi phí tố tụng đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Ý kiến Kiểm sát viên tham gia Pên tòa:

- Tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Pên tòa trong quá trình giải quyết vụ án:

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Pên tòa trong quá trình giải quyết vụ án: Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử Thẩm phán đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án: Nguyên đơn, bị đơn, người làm chứng đã thực hiện đúng quyền và N vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 78 và Điều 234 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ vào hồ sơ vụ án, các tài liệu chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét thẩm tra tại Pên tòa và kết quả tranh luận của những người tham gia tố tụng tại Pên tòa.

Căn cứ Điều 122, Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 118 Luật nhà ở 2014; Điều 157, Điều 158, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn các Điều 27 Luật Hôn nhân gia đình, Điều 463, Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, đề nghị:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành D và bà Trần Thị Huyền T: Về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ngày 05/4/2021 giữa ông Nguyễn Thành D và bà Trần Thị Huyền T với ông Nguyễn Hữu N, bà Trần Thị Kim Q.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thế P và bà Trương Thị Kim Th: Buộc ông Nguyễn Hữu N, bà Trần Thị Kim Q có trách nhiệm trả cho ông Trần Thế P và bà Trương Thị Kim Th số tiền 754.680.000 đồng.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thế P và bà Trương Thị Kim Th: Về việc yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà giữa 2021 giữa ông Nguyễn Thành D và bà Trần Thị Huyền T với ông Nguyễn Hữu N, bà Trần Thị Kim Q vô hiệu.

Các đương sự phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về tố tụng:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn nguyên đơn ông Nguyễn Thành D và bà Trần Thị Huyền T khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng; bị đơn ông Nguyễn Hữu N và bà Trần Thị Kim Q có đăng ký thường trú ấp APA, xã PV, thị xã TC, tỉnh AG và quyền sử dụng đất tọa lạc ấp APA, xã PV, thị xã TC, tỉnh AG nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu theo quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn ông Nguyễn Hữu N và bà Trần Thị Kim Q (tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng góp hụi) được tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng của Tòa án nhưng vắng mặt tại Pên tòa lần thứ hai. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn như theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo đơn khởi kiện nguyên đơn ông D và bà T khởi kiện bị đơn ông N, bà Q yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nên Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và N vụ liên quan ông P, bà Th yêu cầu ông N, bà Q trả cho ông P, bà Th số tiền hụi, vay 754.680.000 đồng và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 05/4/2021 (theo giấy bán nhà (nhà và đất gắn liền với nhau)) giữa ông D, bà T với ông N, bà Q là vô hiệu nên Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; tranh chấp hợp đồng dân sự,*

góp hụi, vay tài sản” theo quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung:

[1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 05/4/2021 (theo giấy bán nhà (nhà và đất gắn liền với nhau)) giữa ông D, bà T với ông N, bà Q.

Căn cứ vào lời khai của nguyên đơn ông D, bà T; lời khai của bị đơn ông N, bà Q; lời khai của người có quyền lợi và N vụ liên quan ông P, bà Th; lời khai của đại diện theo ủy quyền Ủy ban nhân dân xã Phú Vĩnh ông Nguyễn Văn C; Biên bản Ko sát giá thị trường 30/12/2021 (bản C); Biên bản định giá tài sản ngày 30/12/2021; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc ngày 30/12/2021 và Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai – Chi nhánh Tân Châu ngày 31 tháng 12 năm 2021, có cơ sở xác định: Ông D, bà T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở của ông N, bà Q phần diện tích 58,9 m² đất với các điểm mìa 1, 2, 3, 4 thuộc thửa tạm số 01, tờ bản đồ số 4; Căn nhà với các điểm 1, 2, 3, 4 có diện tích tầng 1 là 58,9 m², diện tích tầng hai là 44,0 m² tổng diện tích sử dụng 102,9 m² với giá 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng.

Tuy nhiên, diện tích đất và căn nhà (tranh chấp nêu trên) thuộc tờ bản đồ số 04, có số thửa tạm là 01 nằm trên bờ kênh Vĩnh An chưa được cấp giấy chứng nhận thuộc quản lý của UBND xã Phú Vĩnh. Ông C đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân xã Phú Vĩnh khai, phần đất thuộc Ủy ban nhân dân xã Phú Vĩnh các hộ dân không được chuyển nhượng mà chỉ có quyền quản lý, sử dụng căn nhà trên đất cho đến khi có C sách mới về đất đai tại khu vực bờ kênh Vĩnh An, xã Phú Vĩnh, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang.

Hội đồng xét xử nhận thấy, tại thời điểm chuyển nhượng, mặc dù quyền sử dụng đất và nhà ở không bị tranh chấp, không bị phong tỏa, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng là người đã thành niên đủ năng lực hành vi dân sự, ý chí tự nguyện. Tuy nhiên, đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất bị hạn chế giao dịch, quyền sử dụng đất thuộc quyền quản lý của UBND xã Phú Vĩnh, theo Ủy ban nhân dân xã Phú Vĩnh, các hộ dân không được chuyển nhượng mà chỉ có quyền quản lý, sử dụng căn nhà trên đất cho đến khi có C sách mới về đất đai tại khu vực bờ kênh Vĩnh An, xã Phú Vĩnh, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng nêu trên đã vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 123, khoản 2 Điều 501 Bộ Luật dân sự năm 2015; Điều 118 Luật nhà ở năm 2014 và điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Do đó, ông D và bà T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 05/4/2021 giữa ông D, bà T với ông N, bà Q là không có căn cứ chấp nhận.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 05/4/2021 giữa

ông D, bà T với ông N, bà Q là vô hiệu.

Do ông D, bà T không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử, không xem xét giải quyết. Tuy nhiên, ông D, bà T có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác.

[2] Về hợp đồng dân sự góp hui và vay tài sản giữa ông N, bà Q và ông P, bà Th

[2.1] Hợp đồng góp hui:

Theo lời khai ngày 02 tháng 6 năm 2021 của bị đơn ông N, bà Q, ông N, bà Q thừa nhận có nợ tiền hui vợ chồng ông P, bà Th 400.000.000 đồng. Tuy nhiên, theo lời khai của ông P, bà Th (đại diện theo ủy quyền của ông P, bà Th) thì ông N, bà Q nợ ông P, bà Th số tiền hui 704. 680.000 đồng; Trong đó, vợ chồng ông P, bà Th tham gia 11 dây hui (16 chân hui) do vợ chồng ông N, bà Q mở và làm chủ với số tiền hui 409.630.000 (bốn trăm lẻ chín triệu sáu trăm ba mươi nghìn) đồng. Và ông P, bà Th đã mua hui của ông N, bà Q 06 phần hui với tổng số tiền 301.930.000 (ba trăm lẻ một triệu chín trăm ba mươi nghìn) đồng. Do bị đơn là ông N và bà Q vắng mặt nên Tòa án không tiến hành đối chất, làm rõ được. Tuy nhiên, lời khai của ông P, bà Th phù hợp với lời khai của người làm chứng bà Nguyễn Thị Mỹ Du; Nguyễn Thị Tuyết M1, Bùi Thị C; Nguyễn Thị Bé H; Nguyễn Thị L; Võ Thị Nh; Trần Thị Ph; Huỳnh Thị S; Lê Thị Ng, phù hợp với các sổ hui do bà Q giao cho bà Th; phù hợp với giấy nợ ngày 29/03/2021 do bà Q ký tên, viết họ tên và Kết luận giám định số 123/KL-KTHS (TL-GT) ngày 30/12/2022 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh An Giang.

Như vậy, Hợp đồng góp hui giữa ông P, bà Th với ông N, bà Q được lập thành văn bản và ký kết trên cơ sở tự nguyện, hình thức và nội dung hợp đồng không trái quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nên phát sinh quyền và N vụ của các bên theo hợp đồng. Các bên tham gia giao dịch đều là người có đủ năng lực hành vi dân sự nên đây là giao dịch dân sự hợp pháp, được pháp luật công nhận và bảo vệ theo quy định tại khoản 1 Điều 471 Bộ luật Dân sự 2015, cụ thể *“Họ, hui, biểu, phòong (sau đây gọi chung là họ) là hình thức giao dịch về tài sản theo tập quán trên cơ sở thỏa thuận của một nhóm người tập hợp nhau lại cùng định ra số người, thời gian, số tiền hoặc tài sản khác, thể thức góp, lĩnh họ và quyền, N vụ của các thành viên.”*

Việc ông N, bà Q không thực hiện đúng trách nhiệm của chủ hui, vi phạm N vụ đã ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông P, bà Th. Ông P, bà Th khởi kiện yêu cầu ông N, bà Q có trách nhiệm trả một lần số tiền hui là hoàn toàn phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 351 Bộ luật Dân sự 2015, cụ thể *“Bên có N vụ mà vi phạm N vụ thì phải chịu trách nhiệm dân sự đối với bên có quyền. Vi phạm N vụ là việc bên có N vụ không thực hiện N vụ đúng thời hạn, thực hiện không đầy đủ N vụ hoặc thực hiện không đúng nội dung của N vụ”*.

Như vậy, ông P và bà Th yêu cầu ông N, bà Q thanh toán số tiền hụi 704.680.000 đồng, yêu cầu tính lãi giai đoạn thi hành án là phù hợp. Hội đồng xét xử, chấp nhận.

Buộc ông N, bà Q có trách nhiệm trả cho ông P và bà Th số tiền hụi 704.680.000 (bảy trăm lẻ bốn triệu sáu trăm tám mươi nghìn) đồng.

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.

[2.2] Về hợp đồng vay tài sản:

Theo lời khai của ông P và bà Th (ông K đại diện theo ủy quyền của ông P, bà Th) thì ông P và bà Th có cho vợ chồng ông N, bà Q vay số 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng. Cụ thể: ngày 15.6.2020 cho vay 10.000.000 đồng; ngày 18.9.2020 cho vay 40.000.000 đồng, mục đích vay để sinh hoạt gia đình, không thỏa thuận thời hạn vay và không thỏa thuận lãi suất, khi vay không làm biên nhận. Đến ngày 29/03/2021, ông P và bà Th với bà Q viết giấy nợ, bà Q ký tên xác nhận còn nợ ông P và bà Th 50.000.000 đồng. Nay, ông P và bà Th yêu cầu ông N, bà Q có trách nhiệm trả số tiền vốn gốc 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng theo giấy nợ ngày 29/03/2021.

Xét, lời trình bày của ông P và bà Th phù hợp với giấy nợ ngày 29/03/2021 do bà Q ký tên, viết họ tên; phù hợp Kết luận giám định số 123/KL-KTHS (TL-GT) ngày 30/12/2022 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh An Giang.

Mặc dù giấy nợ ngày 29/03/2021, không có chữ ký và họ tên ông Nguyễn Hữu N. Nhưng bà Q và ông N là vợ chồng. Do đó, buộc ông N cùng có trách nhiệm với bà Q thanh toán nợ cho ông P và bà Th là có căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 37 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014.

Như vậy, ông P và bà Th yêu cầu ông N, bà Q thanh toán trả số tiền vốn vay 50.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Kể từ ngày ông P và bà Th 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 ông N, bà Q 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, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Về tiền lãi: Ông P và bà Th không yêu cầu tính lãi suất đối với số tiền vay 50.000.000 đồng, là có lợi cho ông N, bà Q. Xét, chấp nhận.

[3] Tại Pên tòa, ông P và bà Th (ông K đại diện theo ủy quyền của ông P,

bà Th) tự nguyện rút lại yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ngày 05/4/2021 (theo giấy bán nhà (Nhà và đất gắn liền nhau) ngày 05/04/2021) giữa ông D, bà T với ông N, bà Q là vô hiệu. Hội đồng xét xử, nhận thấy đây là sự tự nguyện của đương sự, đương sự tự nguyện rút lại một phần yêu cầu khởi kiện phù hợp theo quy định tại khoản 4 Điều 70 và khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng:

Ông Nguyễn Thành D và bà Trần Thị Huyền T phải chịu chi phí đo đạc 2.521.800 đồng, chi phí bồi dưỡng đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá 1.400.000 đồng, tổng cộng 3.921.800 (ba triệu chín trăm hai mươi một nghìn tám trăm) đồng (ông D và bà T đã nộp đủ).

Ông N, bà Q phải chịu chi phí giám định 2.100.000 đồng. Ông N, bà Q phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông P, bà Th 2.100.000 (hai triệu một trăm nghìn) đồng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Thành D và bà Trần Thị Huyền T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002578 ngày 11/05/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Tân Châu; D và bà T đã nộp đủ án phí.

- Ông Nguyễn Hữu N và bà Trần Thị Kim Q phải chịu 34.018.000 án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Trần Thế P và bà Trương Thị Kim Th không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông P, bà Th 17.231.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002438 ngày 01/07/2021 và 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0005901 ngày 05/07/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Tân Châu.

Theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 123, khoản 1 Điều 351, khoản Điều 463, khoản 1 Điều 466, khoản 2 Điều 468, khoản 2 Điều 501 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 118 Luật nhà ở năm 2014; khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 37 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; Điều 273; khoản 4 Điều 70 và khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường

vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thành D và bà Trần Thị Huyền T về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 58,9 m² đất với các điểm mìa 1, 2, 3, 4 thuộc thửa tạm số 01, tờ bản đồ số 4; Căn nhà với các điểm 1, 2, 3, 4 có diện tích tầng 1 là 58,9 m², diện tích tầng hai là 44,0 m² tổng diện tích sử dụng 102,9 m² ngày 05/4/2021 giữa ông D, bà T với ông Nguyễn Hữu N, bà Trần Thị Kim Q.

(Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai – Chi nhánh Tân Châu ngày 31 tháng 12 năm 2021).

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Trần Thế P, bà Trương Thị Kim Th đối với ông Nguyễn Hữu N, bà Trần Thị Kim Q về việc “tranh chấp hợp đồng dân sự, góp hụi, vay tài sản”.

Buộc ông Nguyễn Hữu N, bà Trần Thị Kim Q cùng liên đới có trách nhiệm trả cho ông Trần Thế P, bà Trương Thị Kim Th số tiền hụi, vốn vay 754.680.000 (bảy trăm năm mươi bốn triệu sáu trăm tám mươi nghìn) đồng.

Kể từ ngày ông P, bà Th 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 ông N, bà Q 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, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

[3] Đình chỉ giải quyết một phần một phần yêu cầu độc lập của ông Trần Thế P, bà Trương Thị Kim Th về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ngày 05/4/2021 (theo giấy bán nhà (Nhà và đất gắn liền nhau) ngày 05/04/2021) giữa ông D, bà T với ông N, bà Q là vô hiệu.

[4] Về chi phí tố tụng:

Ông Nguyễn Thành D và bà Trần Thị Huyền T phải chịu chi phí đo đạc 2.521.800 đồng, chi phí bồi dưỡng đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá 1.400.000 đồng đồng, tổng cộng 3.921.800 (ba triệu chín trăm hai mươi một nghìn tám trăm) đồng (ông D và bà T đã nộp đủ).

Ông N, bà Q phải chịu chi phí giám định 2.100.000 đồng. Ông N, bà Q phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông P, bà Th 2.100.000 (hai triệu một trăm nghìn) đồng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Thành D và bà Trần Thị Huyền T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ tạm ứng án phí đã

nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002578 ngày 11/05/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Tân Châu; D và bà T đã nộp đủ án phí.

- Ông Nguyễn Hữu N và bà Trần Thị Kim Q phải chịu 34.018.000 án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Trần Thế P và bà Trương Thị Kim Th không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông P, bà Th 17.231.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002438 ngày 01/07/2021 và 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0005901 ngày 05/07/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Tân Châu.

[6] Về quyền kháng cáo:

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, ông N, bà Q (đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở), ông D, bà T, ông P, bà Th có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm.

Riêng thời hạn kháng cáo của ông N, bà Q (đối với hợp đồng vay tài sản, góp hụi) là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt đúng quy định.

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 tỉnh An Giang (1);
- VKSND TX. Tân Châu (2);
- Hội thẩm nhân dân (2);
- CC.THADS TX. Tân Châu (1);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (1),
- Lưu văn phòng (1).

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

Nguyễn Thị Thùy Dương