

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN CHÂU
TỈNH TÂY NINH**

Bản án số: 10/2022/DS - ST

Ngày: 09-02-2022

V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản và yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN CHÂU, TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kiều Thanh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Thay;
2. Bà Nguyễn Thị Thanh Bình.

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Quốc Việt là Thư ký Toà án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Hoàng Trung Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 119/2020/TLST- DS ngày 27 tháng 5 năm 2020 về “tranh chấp hợp đồng vay tài sản và yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2022/QĐXX-ST ngày 14 tháng 01 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nhiều Quang H, sinh năm 1964; địa chỉ: Số 37, đường Trần Văn Trà, khu phố 2, thị trấn Tân C, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Bị đơn: Ông Trần Văn Gi, sinh năm: 1971; địa chỉ: Tổ 6, ấp Hội T, xã Tân H, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng Công chứng số 3, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn Tân Châu, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh; Đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Minh Vũ – Trưởng Phòng công chứng số 3, tỉnh Tây Ninh. Đại diện theo ủy quyền của ông Vũ: Bà Kiều Thị Xuân N; địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn Tân Châu, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. Anh Đinh Văn L, sinh năm 1981 và chị Lê Thị Lu, sinh năm 1982; cùng địa chỉ: ấp Hội Tân, xã Tân Hội, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh – Đại diện theo ủy quyền của anh Lắm, chị Lu: Ông Trần Vi Anh T, sinh năm: 1973; địa chỉ: Tổ 13, ấp Ninh Bình, xã Bàu Năng, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh. Anh L, chị Lu, ông Trần Vi Anh T; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

3. Anh Lê Xuân H, sinh năm: 1987; địa chỉ: ấp Hội Tân, xã Tân Hội, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

4. Chị Trần Thị Phụng L (Trần Thị L), sinh năm: 1981; địa chỉ: ấp Hội Tân, xã Tân Hội, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

5. Bà Vũ Thị Kim L, sinh năm 1966; địa chỉ: Số 37, đường Trần Văn Trà, khu phố 2, thị trấn Tân Châu, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Người làm chứng:

- Bà Mai Thị Kim H, sinh năm: 1960; địa chỉ: khu phố 4, phường IV, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15 tháng 5 năm 2020 và đơn khởi kiện ngày 24 tháng 8 năm 2020, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nhiều Quang H trình bày:

Ngày 12 tháng 5 năm 2020 ông Trần Văn Gi vay của ông số tiền 116.000.000 (một trăm mười sáu triệu) đồng với mục đích là trả tiền đáo hạn ngân hàng, hẹn ngày 15 tháng 5 năm 2020 thanh toán (hoặc sớm hơn nếu ngân hàng giải ngân sớm), tuy nhiên ngày 14 tháng 5 năm 2020 khi trả tiền vào ngân hàng Nông nghiệp Phát triển Nông thôn chi nhánh huyện Tân Châu (viết tắt là Ngân hàng), nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) ông Giào không vay trả lại tiền cho ông như thỏa thuận mà giao chị Luyến, anh Lắm giữ Giấy nên hai bên gây gỗ, giằng co. Ngày 15/5/2020 ông khởi kiện yêu cầu ông Giào trả tiền vay đáo hạn ngân hàng 116.000.000 đồng.

Ngày 22 tháng 6 năm 2020, ông Giào và anh Lắm, chị Luyến lập hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng số 3, tỉnh Tây Ninh.

Ngày 24 tháng 8 năm 2020 ông Hưng khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2899, quyền số: 04.TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 22 tháng 6 năm 2020, giữa ông Trần Văn Gi và ông Đinh Văn Lắm, sinh năm 1981, bà Lê Thị Luyến sinh năm 1982, với đối với thửa đất số 489, tờ bản đồ số 34, diện tích 535,9 m² tọa lạc tại ấp Hội Tân, xã Tân Hội, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh vì ông Giào chuyển nhượng đất nhằm tẩu tán tài sản trốn tránh trách nhiệm trả nợ, Quyền sử dụng đất trên đã bị Chi cục thi hành án huyện Tân Châu (viết tắt Chi cục THA) kê biên để đảm bảo thi hành án cho bà Hà Thị Na.

Ngày 07/7/2021 ông Hưng có đơn trình bày rút một phần khởi kiện đối diện tích 06 mét ngang dài hết đất và yêu cầu đo đạc, công nhận phần diện tích 06 mét

ngang dài hết đất cho chị Luyến, anh Lắm, ngày 05/10/2021 ông có đơn rút lại phần yêu cầu trên.

Theo đơn khởi kiện, tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Văn Gi trình bày:

Ông Giào thừa nhận có vay tiền như ông Hưng trình bày, đồng ý trả 116.000.000 đồng cho ông Hưng.

Ngày 30/9/2021 ông Giào có đơn khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2899, quyền số: 04.TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 22 tháng 6 năm 2020, giữa ông và anh Đinh Văn Lắm, chị Lê Thị Luyến với diện tích 535,9 m² thuộc thửa đất số 489, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại ấp Hội Tân, xã Tân Hội, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

Lý do, vào ngày 14 tháng 5 năm 2020 ông có viết giấy tay bán đất cho chị Lê Thị Luyến diện tích 06 mét ngang dài hết đất, với giá là 170.000.000 đồng, chị Luyến yêu cầu ông cùng ra Ngân hàng mới giao tiền để rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định, chị nộp số tiền nợ gốc là 100.000.000 đồng và tiền lãi; khi nhận được Giấy chứng nhận QSDĐ bà Loan biết nên hai bên giảng co, xô xát, chị Luyến lấy Giấy đất được nên ngày 22/6/2020 chị Luyến, anh Lắm yêu cầu ông đến Phòng công chứng số 3 tỉnh Tây ký hợp đồng chuyển nhượng 06 mét ngang như thỏa thuận, khi ký hợp đồng ông Hưng gặp ông đòi tiền nợ nên ông ký vội các giấy tờ rồi bỏ đi về, đến khi ông Hưng khởi kiện ông mới biết anh Lắm, chị Luyến lừa dối, tự ý chuyển toàn bộ diện tích đất ngang khoảng 16 mét, chiều dài hết đất khoảng 34 mét tổng diện tích 535,9 m² trong khi ông không nhận bất cứ khoản tiền nào thêm ngoài 100.000.000 đồng và tiền lãi mà chị Luyến anh Lắm đã nộp vào Ngân hàng. Ông không đồng ý với ý kiến anh Lắm, chị Luyến cũng như anh Hà cho rằng ông bán 10 mét ngang dài hết đất cho anh Hà.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án:

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, công chứng viên, ông Nguyễn Hoàng Vũ trình bày: Ngày 22/6/2020, Phòng công chứng số 3 có tiếp nhận và chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Gi với ông Đinh Văn Lắm và bà Lê Thị Luyến, số công chứng 2899, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD. Khi tiến hành công chứng Hợp đồng nêu trên, công chứng viên đã thực hiện đúng trình tự thủ tục công chứng, thành phần hồ sơ đầy đủ, các bên tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Đồng thời đảm bảo đúng quy định về các trình tự thủ tục công chứng cụ thể: Về hình thức: Hợp chuyển nhượng nêu trên được Công chứng viên Nguyễn Minh Vũ thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định hợp đồng về quyền sử dụng đất. Về thành phần hồ sơ: Theo hồ sơ lưu tại Phòng Công chứng số 3 gồm có: Phiếu yêu cầu (đúng quy định pháp luật); Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Giấy CMND, hộ khẩu, giấy chứng nhận kết hôn; Kết quả tra cứu phần

mềm cơ sở dữ liệu công chứng (không thể hiện nội dung ngăn chặn của cơ quan có thẩm quyền). Về quy trình, thủ tục: Công chứng viên đã thụ lý hồ sơ, thực hiện đúng theo bộ thủ tục hành chính và đúng theo quy định Luật Công chứng năm 2014. Do ông Trần Văn Gi không biết chữ nên có mời bà Mai Thị Kim Hoa làm chứng. Về nội dung hợp đồng: Các điều khoản trong hợp đồng được thể hiện rõ ràng, cụ thể, đúng theo quy định pháp luật. Bên cạnh đó, người sử dụng đất đáp ứng đủ các điều kiện để thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2014, cụ thể Khoản 1, Điều 188 Luật Đất đai năm 2014 quy định như sau: “1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây: a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này; b) Đất không có tranh chấp; c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; d) Trong thời hạn sử dụng đất.” Tại thời điểm công chứng, Phòng Công chứng số 3 tỉnh Tây Ninh cũng không nhận được bất cứ yêu cầu ngăn chặn giao dịch của cơ quan có thẩm quyền nào và thông tin ngăn chặn cũng không thể hiện trên phần mềm cơ sở dữ liệu công chứng. Để đảm bảo quyền lợi của bên nhận chuyển nhượng, Công chứng viên đã hướng dẫn bên nhận chuyển nhượng tự xác minh tình trạng sử dụng đất của bên chuyển nhượng tại Chi cục THA huyện Tân Châu xem có bị kê biên đảm bảo Thi hành án hay không và bên nhận chuyển nhượng đã trực tiếp xác minh, tự nguyện đồng ý nhận chuyển nhượng. Vì vậy công chứng viên đã thực hiện việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng nêu trên đúng quy trình thủ tục và đúng theo quy định của pháp luật. Phòng Công chứng số 3 tỉnh Tây Ninh đề nghị Tòa án nhân dân huyện Tân Châu xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật và có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Tại bản tự khai ngày 31 tháng 5 năm 2021 ông Trần Vi Anh Tuấn trình bày: Vào năm 2014, anh Lê Xuân Hà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Văn Gi với chiều ngang 10 mét, chiều dài hết đất số tiền 70.000.000 (bảy mươi triệu) đồng đến ngày 14 tháng 5 năm 2020 vợ chồng anh Đinh Văn Lắm và Lê Thị Luyến có mua đất của anh Trần Văn Gi chiều ngang 06 mét, chiều dài hết đất, với số tiền 170.000.000 (một trăm bảy mươi triệu) đồng, đưa trước 140.000.000 (một trăm bốn mươi triệu) đồng, số còn lại 30.000.000 đồng, sau khi làm sổ xong sẽ trả đủ tiền và vợ chồng anh Lắm, chị Luyến đem trả tại Ngân hàng nông nghiệp huyện Tân Châu là 101.827.397 (một trăm lẻ một triệu tám trăm hai mươi bảy nghìn ba trăm chín mươi bảy) đồng và lấy GCNQSDĐ ra. Vợ chồng anh Lắm, chị Luyến mua lại phần đất ngang 10 mét, dài hết đất mà anh ông Giào đã bán cho anh Lê Xuân Hà với số tiền 200.000.000 đồng, khi vợ chồng anh Lắm, chị Luyến và ông Giào đến Phòng công chứng số 3 làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Phòng công chứng cho biết diện tích 535,9 m² thuộc thửa đất số 489, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại ấp Hội Tân, xã Tân Hội, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, do Trần Văn Gi đứng tên đã có Quyết định số 102/QĐ-CCTHADS ngày 15/5/2020 tạm dừng việc đăng ký chuyển

nhượng quyền sử dụng đất trên. Đến ngày 17/8/2020 anh Lắm, chị Luyến đến CCTHA huyện Tân Châu nộp số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng thay cho ông Giào theo Quyết định 405/QĐ-CCTHADS ngày 05/9/2016, cùng ngày Chi cục Thi hành án ra Quyết định số 53/2020/QĐ-CCTHADS chấm dứt tạm ngưng đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Sau đó anh Lắm, chị Luyến và anh Giào là thủ tục sang tên và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/9/2020. Vì vậy anh Đinh Văn Lắm và chị Lê Thị Luyến không đồng ý với khởi kiện của ông Hưng và ông Giào yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Giào và anh Lắm, chị Luyến.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai ngày 22/9/2020 chị Lê Thị Luyến và anh Đinh Văn Lắm thống nhất trình bày: Do đất ông Giào ở sát ranh với đất của mẹ chồng của chị, nên khi ông Giào có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 489, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại ấp Hội Tân, xã Tân Hội, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh với giá hợp lý nên chị và anh Lắm đồng ý mua. Lúc mua hai bên làm Hợp đồng mua bán đất với diện tích 06 (sáu) mét ngang, dài hết đất, khoảng 34 mét, ông Giào giao kèo 06 mét ngang số tiền là 120.000.000 đồng, phần thổ cư ông Giào tính riêng là 50.000.000 đồng. Tổng cộng tiền mua phần đất trên 170.000.000 đồng. Khi hai bên lập giấy mua bán chị cùng ông Giào đến ngân hàng chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm hợp đồng chuyển nhượng thì có xảy ra xô xát với bà Loan vợ ông Hưng, đến khi hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng chị biết được phần đất trên của ông Giào đang bị tạm dừng việc chuyển quyền để thi hành án tiền nợ cho bà Hà Thị Na, vì vậy chị Luyến liên hệ với thi hành án nộp 100.000.000 đồng để Chi cục THA gỡ lệnh ngăn chặn, ngày 09-9-2020 chị và anh Đinh Văn Lắm đã được cấp GCNQSDĐ. Lý do Hợp đồng mua bán đất với ông Giào thể hiện sang nhượng chỉ 06 (sáu) mét ngang, dài hết đất khoảng 34 mét, tổng cộng diện tích là khoảng 204 m²; nhưng tại Hợp đồng chuyển nhượng thể hiện diện tích sang nhượng là 535,9 m² (16 mét ngang, dài hết đất) là vì năm 2013 em của chị tên Lê Xuân Hà đã mua bằng giấy tay của ông Giào 10 mét ngang dài hết đất, chưa làm sổ đỏ, ngày 24-12-2019 ông Hà bán lại cho chị với giá tiền là 200.000.000 đồng. Tổng số tiền chị mua phần đất trên là 470.000.000 đồng. Anh Lắm, chị Luyến không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Hưng yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị, anh Lắm và ông Trần Văn Gi, nhưng nếu bị Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì chị yêu cầu ông Giào, ông Hưng bồi thường toàn bộ số tiền mua đất và thiệt hại tổng cộng là 500.000.000 đồng. Ngày 11 tháng 10 năm 2021 tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai anh Lắm, chị Luyến cho rằng số tiền mua 06 mét ngang đất không đúng như giấy tay mua bán đã ghi giá mua là 170.000.000 đồng mà thực tế ông Giào đã nhận của anh, chị là 282.000.000 (hai trăm tám mươi hai triệu) đồng, gồm các lần giao tiền sau: Trả thay ông Giào 102.000.000 đồng vào Ngân hàng để lấy GCNQSDĐ (tiền vay gốc 100.000.000 đồng, tiền lãi 2.000.000 đồng), trả thay ông Trần Văn Gi số tiền 100.000.000 đồng cho Chi cục THA huyện Tân Châu, trực tiếp giao cho ông

Giào số tiền 80.000.000 đồng, khi trả ông Giào và chị có viết giấy giao nhận tiền nhưng chị Luyến để lạc mất. Đối với 10 mét ngang đất còn lại dù trong sổ đỏ của ông Giào đứng tên không bán trực tiếp cho chị, nhưng ông Giào đã bán cho anh Hà và anh chị cũng mua lại từ Hà, khi anh Hà mua đất thì GCNQSDĐ của ông Giào còn trong Ngân hàng nên chưa làm thủ tục tách sổ; thời gian mua đất đã lâu nên anh Lắm, chị Luyến không nhớ mua 10 mét ngang với giá bao nhiêu. Vì vậy anh Đinh Văn Lắm và chị Lê Thị Luyến không đồng ý với khởi kiện của ông Hưng và ông Giào yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Giào và anh Lắm, chị Luyến. Trong vụ án này anh, chị không yêu cầu gì đối với anh Hà. Nếu anh chị có yêu cầu anh Hà trả lại tiền chuyển nhượng đất đã mua 10 mét ngang của anh Hà; anh, chị sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Chị Luyến, anh Lắm không làm thủ tục khởi kiện đối với yêu cầu giải quyết hậu quả nếu hợp đồng bị tuyên vô hiệu và tiền mua đất tổng cộng 500.000.000 đồng như yêu cầu tại biên bản lấy lời khai đối với ông Giào.

Tại biên bản lấy lời khai anh Lê Xuân Hà trình bày: Anh Hà là em họ của chị Lê Thị Luyến, ở cùng xóm với ông Trần Văn Gi, anh thừa nhận có bán 10 mét ngang, dài hết đất trong phần diện tích 535,9 m² thuộc thửa đất số 489, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại ấp Hội Tân, xã Tân Hội, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh đất bán là của ông Trần Văn Gi, nguồn gốc đất từ cha anh mua của ông Giào, hai bên không thể làm hợp đồng chuyển nhượng do lúc mua quyền sử dụng đất đang thế chấp ở Ngân hàng, sau đó cha anh mất năm 2013. Anh với ông Giào thỏa thuận miệng lại việc mua bán 10 mét ngang chuyển qua cho anh, sau đó anh làm giấy bán cho chị Luyến với giá 200.000.000 đồng (chồng cọc 50.000.000 đồng, sau đó chồng thêm 150.000.000 đồng), anh đã nhận đủ tiền. Việc ông Giào trình bày không có việc mua bán giữa anh và ông Giào là có cơ sở, do cha anh và ông Giào mua bán chỉ nói miệng qua lại, không lập bất cứ hợp đồng chuyển nhượng nào. Bản thân chị Luyến cũng biết việc mua bán đất không có giấy tờ nhưng chị Luyến, anh Lắm đồng ý mua nên anh mới bán lại; còn việc tranh chấp giữa ông Giào và chị Luyến, anh Lắm anh không có ý kiến.

Tại Biên bản lấy lời khai chị Trần Thị Phụng liên (Trần Thị Liên) trình bày: Chị là em gái của ông Trần Văn Gi, là hàng xóm của chị Luyến, anh Lắm, anh Hà, bà Hoa làm chứng chị nhận tiền anh Giào bán đất của anh Lắm, chị Luyến là không chính xác vì bà Hoa từng đại diện uỷ quyền cho anh Hà nên thân thiết với chị Lắm, anh Luyến, chị không biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Giào và chị Luyến, anh Lắm và cũng không nhận bất cứ khoản tiền nào từ chị Luyến, anh Lắm.

Tại bản tự khai bà Vũ Thị Kim Loan trình bày: Ngày 12/05/2020 ông Trần Văn Gi mượn ông Hưng (chồng bà Loan) số tiền 116.000.000 đồng để đáo hạn ngân hàng và hứa đến ngày 15/5/2020 trả lại số tiền trên, bà là người trực tiếp giao tiền và đến ngân hàng để nộp tiền vào ngân hàng cho ông Trần Văn Gi lấy GCNQSDĐ ra và làm

thủ tục vay lại; cùng lúc đó khi nhận được GCNQSDĐ thì chị Lê Thị Luyện chờ sẵn chiếm giữ, hai bên giằng co, chị Luyện giật lấy được GCNQSDĐ và bỏ đi ra ngoài ngân hàng; đến vài ngày bà biết được ông Giào cùng với anh Lắm, chị Luyện làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Bà cho rằng ông Giào, anh Lắm, chị Luyện cấu kết với nhau để lừa vợ chồng bà chiếm đoạt số tiền 116.000.000 đồng.

Tại biên bản lấy lời khai bà Mai Thị Kim Hoa trình bày: Bà có quen biết trước với anh Lắm, chị Luyện nên khi tình cờ gặp hai bên tại Phòng công chứng, ông Giào không biết chữ vì vậy anh Lắm, chị Luyện nhờ bà ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm chứng. Sau khi lặn tay ông Giào không nhận tiền mà bỏ đi về, hai ngày sau anh Lắm, chị Luyện mới nhận Hợp đồng chuyển nhượng từ Phòng Công chứng, sau đó bà có nghe chị Luyện nói chị Phượng Liên em ông Giào nhận thay anh Giào tiền mua đất khoảng 60.000.000 đồng.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ: Phần đất có diện tích 535,9 m² thửa đất số 489, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại ấp Hội Tân, xã Tân Hội, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận hướng Đông giáp thửa số 490, hướng Tây giáp thửa số 244 và thửa số 488, hướng Nam giáp đường đất, Bắc giáp thửa 238. Tài sản trên đất gồm: 01 cây đu đủ, 24 cây mít, 04 cây sầu riêng, 06 cây bưởi; 03 cạnh có hàng rào B40, chân xây gạch ống 40 cm + rào kẽm B40 cao 1,2 mét, 01 bên ranh để trồng. Ngoài ra không còn tài sản nào khác. Hiện không ai quản lý, sử dụng phần đất trên.

Tại biên bản định giá tài sản: Phần đất có diện tích 535,9 m² thửa đất số 489, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại ấp Hội Tân, xã Tân Hội, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận hướng Đông giáp thửa số 490, hướng Tây giáp thửa số 244 và thửa số 488, hướng Nam giáp đường đất, Bắc giáp thửa 238. Kết quả như sau: Đất ở có giá 160.000 đồng/m². Đất trồng cây lâu năm có giá 60.000 đồng/m². Giá thị trường 32.000.000 đồng/mét ngang, dài hết đất, 32.000.000 đồng x 16 mét = 512.000.000 đồng; Cây trồng trên đất gồm 01 cây đu đủ trị giá 180.000 đồng, cây mít giá 70.000 đồng/ cây x 24 cây = 1.680.000 đồng, sầu riêng giá 362.000 đồng x 04 cây = 1.448.000 đồng.

* Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

+ Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng: Những người tham gia tố tụng và tiến hành tố tụng trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật khi giải quyết, xét xử vụ án.

+ Về tố tụng: Ông Nhiều Quang H, ông Trần Văn Gi, Bà Kiều Thị Xuân Nương, anh Đình Văn Lắm, chị Lê Thị Luyện, ông Trần Vi Anh Tuấn, anh Lê Xuân Hà, chị Trần Thị Phượng Liên, bà Vũ Thị Kim Loan có đơn xin xét xử vắng mặt. Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt là phù hợp theo quy định của Pháp luật.

+ Về nội dung vụ án: Căn cứ vào Điều 188 Luật đất đai; Điều 117, Điều 122, Điều 123, 124, 463, 466 Bộ luật dân sự; Điều 147; Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc

hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Đề nghị tuyên:

Ghi nhận ông Trần Văn Gi đồng ý trả cho ông Nhiều Quang H số tiền 116.000.000 (một trăm mười sáu triệu) đồng, ghi nhận ông Hưng không yêu cầu tính lãi.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nhiều Quang H về “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ” giữa ông Trần Văn Gi với anh Đinh Văn Lắm và chị Lê Thị Luyến.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Gi về “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ” đối với anh Đinh Văn Lắm và chị Lê Thị Luyến.

Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được ký kết giữa ông Trần Văn Gi và anh Đinh Văn Lắm, chị Lê Thị Luyến do Văn phòng công chứng số 3 số công chứng 2899, quyển số: 04.TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 22 tháng 6 năm 2020, đối với diện tích 535,9 m² thuộc thửa đất số 489, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại ấp Hội Tân, xã Tân Hội, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

Ông Trần Văn Gi được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ông Trần Văn Gi có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Đinh Văn Lắm và chị Lê Thị Luyến số tiền 201.827.397 (hai trăm lẻ một triệu tám trăm hai mươi bảy nghìn ba trăm chín mươi bảy) đồng.

Anh Đinh Văn Lắm và chị Lê Thị Luyến có quyền khởi kiện bồi thường thiệt hại bằng vụ kiện dân sự khác khi có yêu cầu.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về tố tụng:

Ông Nhiều Quang H, ông Trần Văn Gi, bà Kiều Thị Xuân Nương, anh Đinh Văn Lắm, chị Lê Thị Luyến, ông Trần Vi Anh Tuấn, anh Lê Xuân Hà, chị Trần Thị Phụng Liên, bà Vũ Thị Kim Loan có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 228 Bộ Luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông Hưng, ông Giào, bà Nương, anh Lắm, chị Luyến, ông Tuấn, anh Hà, chị Liên, bà Loan là phù hợp.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1]. Đối với yêu cầu khởi kiện “tranh chấp hợp đồng vay tài sản”: Ông Nhiều Quang H yêu cầu ông Trần Văn Gi trả số tiền 116.000.000 (một trăm mười sáu triệu) đồng, không yêu cầu tính lãi. Ông Trần Văn Gi thừa nhận ngày 12/5/2020 có ký tên

vào giấy vay số tiền 116.000.000 đồng, mục đích đáo hạn ngân hàng. Ông Giào đồng ý trả số tiền 116.000.000 đồng theo yêu cầu khởi kiện của ông Hưng, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.2] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Gi với anh Đinh Văn Lắm và chị Lê Thị Luyến. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.2.1] Trong quá trình tham gia tố tụng ông Trần Văn Gi, ông Trần Vi Anh Tuấn, chị Lê Thị Luyến, anh Đinh Văn Lắm thống nhất thừa nhận: ông Giào bán 6 (sáu) mét ngang, dài hết đất trong phần 16 mét ngang thuộc thửa 489, tờ bản đồ 34 toạ lạc tại ấp Hội Tân, xã Tân Hội, huyện Tân Châu nên có cơ sở xác định tại thời điểm ngày 14/5/2020 ông Giào chỉ đồng ý chuyển nhượng phần đất có diện tích 06 mét ngang dài hết đất như Giấy bán đất mà chị Luyến cung cấp cho Toà án.

[2.2.2] Về giá chuyển nhượng 06 mét ngang, ông Trần Vi Anh Tuấn cho rằng giá bán 170.000.000 đồng, đặt cọc 140.000.000 đồng, còn 30.000.000 đồng đến khi nào làm sổ xong trả”; ngày 22 tháng 9 năm 2020 chị Luyến, anh Lắm khai tiền mua là 120.000.000 đồng, phần thổ cư ông Giào tính riêng là 50.000.000 đồng, tổng cộng tiền mua đất là 170.000.000 đồng; ngày 11 tháng 10 năm 2021 anh Lắm, chị Luyến khai nộp vào Ngân hàng cho ông Giào 102.000.000 đồng để lấy GCNQSDĐ (tiền vay gốc 100.000.000 đồng, tiền lãi 2.000.000 đồng), trả trực tiếp cho ông Giào số tiền 80.000.000 đồng, tổng cộng tiền mua 06 mét ngang đất là 182.000.000 đồng, vì các lời khai về số tiền mua đất không thống nhất nên Toà không xem xét.

[2.2.3] Đối với diện tích 10 mét ngang dài hết đất: Ông Tuấn, chị Luyến, anh Lắm cho rằng thoả thuận mua từ anh Lê Xuân Hà. Tuy nhiên ông Giào không thừa nhận; anh Lắm, chị Luyến không có tài liệu chứng cứ chứng minh và đồng thời anh Hà (là em họ anh Lắm, chị Luyến) cho rằng anh chỉ thoả thuận miệng bán cho chị Luyến, anh Lắm. Vì vậy việc chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Giào và anh Lắm, chị Luyến thực tế chỉ có 06 mét ngang đúng như Giấy bán đất ngày 14/5/2020. Do đó việc anh Lắm, chị Luyến tự ý chuyển toàn bộ diện tích đất của ông Giào sang cho anh, chị là có sự lừa dối về diện tích chuyển nhượng.

[2.2.4] Về việc Chi cục THA huyện Tân Châu ra Quyết định cưỡng chế kê biên đối với quyền sử dụng đất diện tích 535,9 m² thửa số 489, tờ bản đồ 34 toạ lạc tại ấp Hội Tân, xã Tân Hội, huyện Tân Châu: Ngày 15 tháng 5 năm 2020 Chi cục THA ra Quyết định cưỡng chế kê biên, chị Luyến, anh Lắm không thể tiến hành đăng ký chỉnh lý biến động QSDĐ tại Văn phòng đăng ký đất đai nên đã liên hệ Chấp hành viên nộp tiền. Ngày 17 tháng 8 năm 2020 Chi cục THA ra Quyết định chấm dứt tạm dừng việc đăng ký chuyển quyền sở hữu quyền sử dụng đất trên của ông Giào để gỡ lệnh kê biên tiến hành việc đăng ký chuyển quyền sử dụng đất. Ông Giào không đồng ý với việc chị Luyến tự ý nộp số tiền 100.000.000 đồng tại Chi cục thi hành huyện Tân Châu thi hành bản án cho bà Hà Thị Na.

[2.2.5] Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng được thực hiện bằng văn bản, có công chứng và đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Như vậy, về hình thức

HĐCNQSDĐ giữa ông Trần Văn Gi và anh Đinh Văn Lắm, chị Lê Thị Luyến đảm bảo theo qui định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 119 của Bộ luật Dân sự.

[2.2.6] Về nội dung của hợp đồng: Việc chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Giào và anh Lắm, chị Luyến có sự lừa dối về diện tích. Tại thời điểm chuyển nhượng tài sản của ông Giào bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Giá chuyển nhượng không phù hợp, ông Giào chưa bàn giao tài sản, được thể hiện tại biên bản thẩm định: tài sản tranh chấp trên đất có 01 cây đu đủ, 24 cây mít, 04 cây sầu riêng, 06 cây bưởi; 03 cạnh có hàng rào B40, chân xây gạch ống 40 cm + rào kẽm B40 cao 1,2 mét, 01 bên ranh để trống, ngoài ra không còn tài sản nào khác, hiện không ai quản lý, sử dụng. Do đó, về nội dung, Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Giào và anh Lắm, chị Luyến thực hiện không đảm bảo theo qui định tại Điều 188 của Luật đất đai năm 2013 và Điều 117 của Bộ luật Dân sự.

[2.3] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nhiều Quang H thấy rằng: Tại thời điểm hai bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập sau thời gian có Quyết định cưỡng chế kê biên ngày 15/5/2020 của Chi cục THA dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh là trái với quy định của pháp luật, trái với Điều 6 của hợp đồng (phần cam đoan của các bên) đã được công chứng. Phần đất này đã bị Chi cục THA dân sự huyện Tân Châu ra quyết định cưỡng chế kê biên nhưng các bên vẫn cố tình thực hiện, việc chuyển nhượng là giao dịch dân sự nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ với bên thứ ba, chị Luyến nộp thay ông Giào để gỡ lệnh kê biên cho thấy việc chị cố tình thúc đẩy nhanh chuyển quyền sử dụng đất sang tên anh chị, ngày 15/5/2020 anh Lắm chị Luyến giằng co, giật GCNQSDĐ với bà Loan thì anh, chị đã biết được ông Giào có vay nợ ông Nhiều Quang H, nhưng ngày 22/6/2020 vẫn cùng ông Giào tiến hành thủ tục chuyển nhượng tại Phòng công chứng số 3. Tại biên bản xác minh Văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh, chi nhánh huyện Tân Châu (bút lục số 147) thể hiện ngoài thửa đất số 489, tờ bản đồ số 34 diện tích 535,9 m² tọa lạc tại ấp Hội Tân, xã Tân Hội, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh ông Giào không đăng ký GCNQSDĐ thửa đất nào khác, là tài sản duy nhất của ông Trần Văn Gi. Do đó yêu cầu khởi kiện của ông Nhiều Quang H là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.4] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Gi: Sau khi có Lệnh ngăn chặn của Chi cục THA, ngày 17/8/2020 anh Lắm, chị Luyến nộp số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng để trả nợ thay cho ông Giào nhằm chuyển quyền sở hữu tài sản nhanh chóng cho anh chị, bởi lẽ anh Lắm, chị Luyến biết rằng anh, chị chỉ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Trần Văn Gi là 06 mét ngang, chiều dài hết đất; 10 mét còn lại anh chị nhận chuyển nhượng từ anh Hà thông qua lời nói cho rằng ông Giào đồng ý bán đất, tuy nhiên lời trình bày trên mâu thuẫn không thể hiện ý chí việc ông Giào đồng ý chuyển nhượng hết đất cả 16 mét ngang (535,9 m²) vì nếu ông Giào đồng ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích 16 mét thì tại thời điểm ký tên xác lập giấy bán đất ngày 14 tháng 5 năm 2020 ông Giào đã ký giấy chuyển nhượng toàn bộ 16 mét ngang. Anh Lắm, chị Luyến trình bày nhưng không cung cấp tài liệu, chứng

cứ chứng minh; đồng thời trong suốt quá trình tham gia tố tụng ông Giào không thừa nhận việc có bán đất cho cha anh Hà hay cho anh Hà như anh Hà trình bày, ông Giào cũng không đồng ý việc anh Lắm, chị Luyến tự ý nộp tiền thay để thi hành bản án cho bà Hà Thị Na và tại biên bản định giá tài sản ngày 17/12/2020 thể hiện quyền sử dụng đất của ông Giào trị giá là 512.000.000 (năm trăm mười hai triệu) đồng, trong khi thực tế ông Giào ký vào giấy mua bán đất 170.000.000 đồng, chênh lệch rất lớn đối với tài sản ông Giào. Do vậy lời trình bày của ông Giào cho rằng anh Lắm, chị Luyến lừa dối về diện tích chuyển nhượng là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Giào.

[2.5] Từ những phân tích trên thấy rằng việc chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Trần Văn Gi và anh Đinh Văn Lắm, chị Lê Thị Luyến là vi phạm điều cấm của pháp luật, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, lừa dối, có nội dung không hợp pháp, không làm phát sinh hiệu lực vậy nên giao dịch dân sự này đương nhiên vô hiệu không phụ thuộc vào ý chí của các bên tham gia giao dịch, do đó Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của của ông Nhiều Quang H và ông Trần Văn Gi về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Trần Văn Gi và anh Đinh Văn Lắm, chị Lê Thị Luyến

[2.6] Về việc xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Xét thấy trong quá trình tham gia tố tụng ông Trần Văn Gi, chị Lê Thị Luyến, anh Đinh Văn Lắm có lời khai không thống nhất về số tiền chuyển nhượng đất đối với ông Giào. ông Giào trình bày “Anh Lắm, chị Luyến mua 06 mét ngang, chiều dài hết đất của ông Giào số tiền 170.000.000 (một trăm bảy mươi triệu) đồng, đưa trước 140.000.000 (một trăm bốn mươi triệu) đồng, số còn lại 30.000.000 đồng, nộp ngân hàng là 101.827.397 (một trăm lẻ một triệu tám trăm hai mươi bảy nghìn ba trăm chín mươi bảy) đồng, trong đó tiền ông Giào vay ngân hàng 100.000.000 đồng, 1.827.397 đồng là tiền lãi vay”, mua 10 mét của anh Hà 200.000.000 đồng, nộp 100.000.000 (một trăm triệu) đồng vào Chi cục THA; ngày 22/9/2020 chị Lê Thị Luyến và anh Đinh Văn Lắm khai anh chị mua của ông Giào 06 (sáu) mét ngang, dài hết đất là khoảng 34 mét, giao kèo 06 mét ngang số tiền là 120.000.000 đồng, phần thổ cư ông Giào tính riêng là 50.000.000 đồng, tổng cộng tiền mua phần đất trên 170.000.000 đồng, nộp Chi cục THA 100.000.000 đồng, trả cho anh Lê Xuân Hà 200.000.000 đồng, tổng số tiền chị trả tiền cho ông Giào là 470.000.000 đồng. Đến ngày 11 tháng 10 năm 2021 anh chị lại cho rằng đã nộp vào Ngân hàng thay ông Giào 102.000.000 đồng để lấy GCNQSDĐ (tiền vay gốc 100.000.000 đồng, tiền lãi 2.000.000 đồng), trả trực tiếp cho ông Giào số tiền 80.000.000 đồng, tổng cộng tiền mua 06 mét ngang đất là 182.000.000 đồng, nộp Chi cục THA 100.000.000 đồng, trả cho anh Lê Xuân Hà 200.000.000 đồng. Tổng cộng 482.000.000 đồng và các lời khai trên ông Giào không thừa nhận; anh Lắm, chị Luyến không có chứng cứ chứng minh.

Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015, cần buộc các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật. Tại nội dung lời

khai ban đầu của anh Lắm, chị Luyến phù hợp với Giấy bán đất ngày 14/5/2020 nên có cơ sở chấp nhận số tiền mà các giấy tờ biên lai chị Luyến đã nộp gồm: nộp vào ngân hàng trả thay ông Hưng nợ gốc 100.000.000 đồng, 1.827.397 đồng tiền lãi vay và tiền nộp vào Chi cục THA dân sự huyện Tân Châu để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bà Hà Thị Na số tiền 100.000.000 đồng, tổng cộng 201.827.397 (hai trăm lẻ một triệu tám trăm hai mươi bảy nghìn ba trăm chín mươi bảy) đồng. Hội đồng xét thấy có cơ sở xem xét hoàn trả đối với số tiền chị Luyến đã nộp là 201.827.397 (hai trăm lẻ một triệu tám trăm hai mươi bảy nghìn ba trăm chín mươi bảy) đồng. Đại diện theo uỷ quyền của anh Lắm, Chị Luyến, ông Trần Vi Anh Tuấn và anh Lắm, chị Luyến không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, nên Toà không đặt ra giải quyết. Anh Đinh Văn Lắm và chị Lê Thị Luyến có quyền khởi kiện bồi thường thiệt hại bằng vụ kiện dân sự khác khi có yêu cầu.

[3]Về chi phí tố tụng khác:

[3.1] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.000.000 (hai triệu) đồng. Ông Giào tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Số tiền này đã được nguyên đơn ông Nhiều Quang H tạm ứng nên buộc ông Trần Văn Gi trả lại cho ông Nhiều Quang H.

[3.2] Chi phí đo đạc: Ghi nhận ông Nhiều Quang H chịu 8.800.000 (tám triệu tám trăm nghìn) đồng tiền chi phí đo đạc.

[4]Về án phí dân sự:

Ông Trần Văn Gi phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nhiều Quang được chấp nhận là $(116.000.000 \text{ đồng} \times 5\%) = 5.800.000$ (năm triệu tám trăm nghìn) đồng và 300.000 đồng tiền án phí của yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chấp nhận.

Chị Lê Thị Luyến và anh Đinh Văn Lắm phải chịu 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Văn Gi được chấp nhận.

Ông Hưng không phải chịu án phí sơ thẩm dân sự.

[5] Xét đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh phù hợp với nhận định của Tòa án nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 117, 122, 123, 124, 127, 131, 463, 466 Bộ luật dân sự; Điều 147, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 188 Luật đất đai; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1/- Ghi nhận ông Trần Văn Gi đồng ý trả cho ông Nhiều Quang H số tiền 116.000.000 (một trăm mười sáu triệu) đồng, ông Hưng không yêu cầu tính lãi.

Kể từ ngày ông Hưng có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Giào không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng ông Giào còn phải trả cho ông Hưng số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2/- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nhiều Quang H về “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ” giữa ông Trần Văn Gi với anh Đinh Văn Lắm và chị Lê Thị Luyến.

3/- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Gi về “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ” đối với anh Đinh Văn Lắm và chị Lê Thị Luyến.

Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được ký kết giữa ông Trần Văn Gi và anh Đinh Văn Lắm, chị Lê Thị Luyến do Văn phòng công chứng số 3 số công chứng 2899, quyển số: 04.TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 22 tháng 6 năm 2020, đối với diện tích 535,9 m² thuộc thửa đất số 489, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại ấp Hội Tân, xã Tân Hội, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

Ông Trần Văn Gi được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ông Trần Văn Gi có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Đinh Văn Lắm và chị Lê Thị Luyến số tiền 201.827.397 (hai trăm lẻ một triệu tám trăm hai mươi bảy nghìn ba trăm chín mươi bảy) đồng.

Anh Đinh Văn Lắm và chị Lê Thị Luyến có quyền khởi kiện bồi thường thiệt hại bằng vụ kiện dân sự khác khi có yêu cầu.

4/ Chi phí tố tụng: Ông Trần Văn Gi chịu 2.000.000 (hai triệu) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, ông Trần Văn Gi có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Nhiều Quang H số tiền 2.000.000 đồng đã tạm ứng. Ghi nhận ông Nhiều Quang H tự nguyện chịu 8.800.000 (tám triệu tám trăm nghìn) đồng tiền chi phí đo đạc, ghi nhận đã nộp xong.

5/ Về án phí sơ thẩm dân sự:

Ông Trần Văn Gi phải chịu án phí sơ thẩm dân sự là 6.100.000 (sáu triệu một trăm nghìn) đồng.

Chị Lê Thị Luyến và anh Đinh Văn Lắm phải chịu án phí sơ thẩm dân sự là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Ông Hưng không phải chịu án phí sơ thẩm dân sự. Hoàn trả cho ông Hưng số tiền 2.912.000 (hai triệu chín trăm mười hai nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000672 ngày 27 tháng 5 năm 2020 và số tiền 300.000 (ba trăm

ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001079 ngày 01 tháng 9 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Ông Hưng được nhận lại số tiền trên.

“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”.

Báo cho các bên đương sự biết được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh để xét xử phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Tân Châu;
- THA Dân sự huyện Tân Châu;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

Đã ký

Nguyễn Thị Kiều Thanh