

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LONG MỸ
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 39/2022/DS-ST
Ngày: 22 – 7 – 2022
V/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG MỸ, TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lữ Thành Đồng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Minh Thật
2. Ông Trương Văn Chung

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phụng là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa: Ông Mạch Văn Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 7 năm 2022, tại Tòa án nhân dân huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 106/2020/TLST-DS ngày 02 tháng 10 năm 2020, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 64/2022/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Sơn S, sinh năm: 1967 (chết)
Nơi cư trú: Ấp 12, thị trấn V, huyện L, tỉnh Hậu Giang.
Người kế thừa quyền và nghĩa vụ:
 - 1.1. Anh Sơn T, sinh năm: 1989 (vắng mặt)
Nơi cư trú: Ấp Bà G, thị trấn Ng, huyện H, tỉnh Bạc Liêu
 - 1.2. Anh Sơn X, sinh năm: 1991 (vắng mặt)
Nơi cư trú: Ấp 12, thị trấn V, huyện L, tỉnh Hậu Giang.
2. Bà Thị Th, sinh năm: 1969
Nơi cư trú: Ấp 12, thị trấn V, huyện L, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Thị Th là Chị Quách Thảo Ng, sinh năm: 1997. Văn bản ủy quyền ngày 11/11/2021 (có mặt).

Nơi cư trú: Ấp 1, thị trấn V, huyện L, tỉnh Hậu Giang.

- *Bị đơn:*

1. Chị Hứa Thị Như Ý, sinh năm: 1993 (có mặt)

Nơi cư trú: Ấp 11, thị trấn V, huyện L, tỉnh Hậu Giang

2. Ông Đoàn Văn T, sinh năm: 1967 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Ấp 2, thị trấn V, huyện L, tỉnh Hậu Giang

3. Bà Nguyễn Thị Hồng O, sinh năm: 1968 (vắng mặt)

Cư trú: Ấp 2, thị trấn V, huyện L, tỉnh Hậu Giang

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan* : Ủy ban nhân dân huyện L .

Đại diện theo ủy quyền : Ông Trần Ngọc Thanh Th – Chức vụ : Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L . Văn bản ủy quyền ngày 25/4/2022 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 1, thị trấn V, huyện L, tỉnh Hậu Giang

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Do quen biết nên vào năm 2011 ông Sơn S và bà Thị Th có hỏi vay của ông T, bà O số tiền 30.000.000 đồng, lãi suất 15%/tháng, thời hạn vay 12 tháng, khi vay có làm biên nhận nợ. Ông Sơn S và bà Thị Th có trả cho ông T, bà O được số tiền lãi là 45.000.000 đồng, khi trả không làm biên nhận.

Đến tháng 4/2013 ông T, bà O cho rằng ông Sơn S và bà Thị Th còn nợ tổng số tiền là 125.000.000 đồng. Do không có tiền trả nợ nên ông Sơn S và bà Thị Th có cố cho ông T, bà O phần đất diện tích 386,9m², loại đất CLN với số tiền 150.000.000 đồng, cố thời hạn 05 năm. Khi đó ông Tế, bà Oanh còn nợ lại ông Sơn S, bà Thị Th số tiền 25.000.000 đồng. Nếu sau 05 năm ông Sơn S, bà Thị Th không chuộc lại thì phần đất và nhà trên thuộc về ông T, bà O. Việc cầm cố thì chỉ có ông Sơn S ký tên chứ bà Thị Th không biết và cũng không có ký tên, chữ ký trong tờ cố đất là do ông S ký thay bà Th.

Đến tháng 5/2017 ông S, bà Th yêu cầu ông T, bà O trả số tiền còn nợ là 25.000.000 đồng nhưng ông T, bà O không đồng ý nên ông S, bà Th không đồng ý tiếp tục thực hiện việc cầm cố. Ông Sơn S và bà Thị Th không có chuyển nhượng phần nhà và đất cho ông T và bà O. Còn việc lý do tại sao ông T, bà O đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông S không biết.

Khi ông T, bà O chuyển nhượng phần đất trên lại cho chị Như Ý thì ông S không biết. Đến khoảng năm 2018 thì ông S mới biết nên có làm đơn khởi kiện đến Tòa án huyện Long Mỹ, sau đó thì ông S, bà Th rút lại đơn khởi kiện và sự việc kéo dài cho đến nay. Phần đất hiện tại do bà Thị Th đang quản lý.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Sơn S, bà Thị Th với ông Đoàn Văn T, bà Nguyễn Thị Hồng O vô hiệu và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Văn T, bà Nguyễn Thị Hồng O với bà Hứa Thị Như Ý vô hiệu, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn Sơn S là anh Sơn T, anh Sơn X trình bày: Thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu của bà Thị Th. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Hứa Thị Như Ý trình bày:

Vào tháng 9/2017 tôi có nhận chuyển nhượng phần đất và 01 căn nhà của ông Đoàn Văn T và bà Nguyễn Thị Hồng O có diện tích 343,9 m² với giá thỏa thuận là 220.000.000 đồng (hai trăm hai mươi triệu đồng), hai bên có làm giấy tay sau đó thì làm hợp đồng theo quy định và có công chứng hợp pháp, tuy nhiên giá chuyển nhượng trong hợp đồng chỉ ghi là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), tôi cũng không biết lý do gì, chỉ nghe ông T nói ghi như vậy để giảm tiền nộp thuế trước bạ. Sau khi viết giấy tay thì tôi có đưa tiền cọc cho ông T số tiền 20.000.000 đồng. Sau khi làm xong thủ tục chuyển nhượng với ông T vào khoảng tháng 11 năm 2017 thì ông T giao nhà và đất cho tôi sử dụng từ đó đến nay.

Khi thỏa thuận mua đất thì tôi thỏa thuận mua luôn phần căn nhà trên đất với ông T có hợp đồng mua bán ngày 11/8/2017. Do đi làm xa nên tôi khóa cửa nhà lại cho đến khi ông S khởi kiện ông T và Tòa án có tiến hành thẩm định phần nhà và đất thì ông S tự ý cất khóa của nhà của tôi, sau đó ông S rút đơn khởi kiện lại đến ngày 20/11/2019 thì vợ chồng ông S ngang nhiên vào căn nhà tôi sống, tôi có nhiều lần yêu cầu địa phương giải quyết nhưng ông Sạnh cho rằng không có bán nhà và đất nên hai bên tranh chấp cho đến nay.

Nay bị đơn thống nhất tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Hứa Thị Như Ý với ông Đoàn Văn T, bà Nguyễn Thị Hồng O vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại biên bản ghi lời khai của Tòa án nhân dân huyện Long Mỹ, bị đơn ông Đoàn Văn T trình bày:

Nguồn gốc phần nhà và đất hiện đang tranh chấp là do ông T nhận chuyển nhượng của ông Sơn S và bà Thị Th vào năm 2013 với giá 150.000.000 đồng,

với tổng diện tích là 386,9m². Sau đó hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định, ông Tể đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2017 ông T chuyển nhượng phần nhà và đất trên lại cho chị Hứa Thị Như Ý với giá 220.000.000 đồng, hiện tại chị Như Ý đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi chuyển nhượng nhà thì có làm giấy tay nhưng không ghi rõ là diện tích bao nhiêu, khi làm hợp đồng cũng không thể hiện căn nhà vì không phải là đất ở. Hiện tại ông T đã giao nhà và đất cho chị Như Ý nên ông T không có yêu cầu gì trong vụ kiện này, yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại biên bản ghi lời khai của Tòa án nhân dân huyện Long Mỹ, bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng O trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của ông T. Yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện L. Đại diện theo ủy quyền là ông Trần Ngọc Thanh Th trình bày:

Trường hợp của bà Hứa Thị Như Ý có đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lập ngày 05/10/2017, với tổng diện tích 343,9m², thửa đất số 1533, tờ bản đồ số 8, loại đất CLN, tọa lạc ấp 12, xã Vĩnh Viễn, huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang. Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Viễn xác nhận thửa đất số 1533, tờ bản đồ số 8, loại đất CLN, ranh giới thửa đất không thay đổi, cấp đổi giấy chứng nhận theo mẫu mới, đất không có tranh chấp và kê biên. Bà Hứa Thị Như Ý xin cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là phù hợp. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Mỹ căn cứ Điều 76 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ.

Như vậy, đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Hứa Thị Như Ý lập ngày 05/10/2017, với tổng diện tích 343,9m², thửa đất số 1533, tờ bản đồ số 8, loại đất CLN, tọa lạc ấp 12, xã Vĩnh Viễn, huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang đảm bảo trình tự thủ tục tại Điều 76 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ và Điều 10 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Việc bà Hứa Thị Như Ý nhận chuyển nhượng thửa đất số 1533, loại đất CLN từ ông Đoàn Văn T, bà Nguyễn Thị Hồng O được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Mỹ xác nhận ngày 27/9/2017 là chuyển nhượng hết thửa đất số 1533, loại đất CLN, còn vấn đề nhà ở do hai bên tự thỏa thuận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Mỹ trình bày quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, các đương sự đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với bị đơn ông Đoàn Văn T, bà Nguyễn Thị Hồng O vắng mặt không lý do; người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Sơn S là anh Sơn T, anh Sơn X và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện L vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định.

Về nội dung vụ án: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Sơn S, bà Thị Th với ông Đoàn Văn T, bà Nguyễn Thị Hồng O vô hiệu; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Văn T, bà Nguyễn Thị Hồng O với chị Hứa Thị Như Ý vô hiệu.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau: Nguyên đơn Thị Th và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Sơn S là anh Sơn T và anh Sơn X có trách nhiệm trả cho bị đơn Hứa Thị Như Ý số tiền 300.000.000^d (ba trăm triệu đồng). Bị đơn Hứa Thị Như Ý có trách nhiệm giao lại cho nguyên đơn Thị Th và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Sơn S là anh Sơn T và anh Sơn X phần đất theo như đo đạc thực tế là 343,9m², loại đất CLN, tại thửa 1533, đất tọa lạc tại ấp 12, thị trấn V, huyện L, tỉnh Hậu Giang cùng toàn bộ hoa màu, công trình vật kiến trúc trên đất.

Về án phí và chi phí tố tụng: Đương sự phải nộp theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Các đương sự phát sinh tranh chấp về việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xác định đây là quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Căn cứ theo quy định tại Điều 26, 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

[1.2]. Đối với bị đơn ông Đoàn Văn T, bà Nguyễn Thị Hồng O vắng mặt không lý do; người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Sơn S là anh Sơn T, anh Sơn X và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện L vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đương sự nhưng vẫn đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của họ theo quy định pháp luật.

[1.3]. Về tư cách đương sự: Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Hứa Thị Như Ý rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, bị đơn không rút yêu cầu phản

tổ. Nên Tòa án tiến hành thay đổi tư cách tổ tụng của đương sự . Căn cứ đơn phản tố của bị đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Sơn S, bà Thị Th với ông Đoàn Văn T, bà Nguyễn Thị Hồng O vô hiệu và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Văn T, bà Nguyễn Thị Hồng O với chị Hứa Thị Như Ý vô hiệu nên Hội đồng xét xử thay đổi tư cách của đương sự như sau : Nguyên đơn chị Hứa Thị Như Ý và người có liên quan ông Đoàn Văn T , bà Nguyễn Thị Hồng O trở thành bị đơn; bị đơn Thị Th trở thành nguyên đơn.

[2]. *Về nội dung vụ án*: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Sơn S, bà Thị Th với ông Đoàn Văn T , bà Nguyễn Thị Hồng O lập ngày 15/4/2013 hội đồng xét xử thấy rằng : Nguyên đơn cho rằng do quen biết nên vào năm 2011 ông Sơn S và bà Thị Th có hỏi vay của ông T, bà O số tiền 30.000.000 đồng, lãi suất 15%/tháng, thời hạn vay 12 tháng, khi vay có làm biên nhận nợ. Ông Sơn S và bà Thị Th có trả cho ông T, bà O được số tiền lãi là 45.000.000 đồng, khi trả không làm biên nhận. Đến tháng 4/2013 ông T, bà O cho rằng ông Sơn S và bà Thị Th còn nợ tổng số tiền là 125.000.000 đồng. Do không có tiền trả nợ nên ông Sơn S và bà Thị Th có cố cho ông T, bà O phần đất diện tích 386,9m², loại đất CLN với số tiền 150.000.000 đồng chứ không có việc chuyển nhượng đất, mà chỉ là ký hợp đồng để thực hiện nghĩa vụ trả nợ, trong quá trình thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì vợ chồng ông T, bà O không thực hiện đúng nội dung thoả thuận nên nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng với ông T bà O.

Mặc dù bị đơn Đoàn Văn T , Nguyễn Thị Hồng O đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do nhưng tại biên bản ghi lời khai ngày 25/11/2020 của Tòa án thì bị đơn thừa nhận sau khi chuyển nhượng xong thì bị đơn không có nhận nhà và đất để sử dụng.

Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Sơn S, bà Thị Thanh với ông Đoàn Văn T , bà Nguyễn Thị Hồng O là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền.

Tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2005 quy định: “*Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu ...*”.

Theo như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Sơn S, bà Thị Thanh với ông Đoàn Văn T , bà Nguyễn Thị Hồng O lập ngày

15/4/2013 thể hiện: Chuyển nhượng phần đất diện tích 386,9m², không đề cập đến việc chuyển nhượng nhà. Tuy nhiên, khi các bên phát sinh tranh chấp, Tòa án tiến hành thẩm định phần đất tranh chấp thì xác định trên đất có căn nhà do ông Sơn S, bà Thị Th đang quản lý với tổng diện tích xây dựng và sử dụng là 90,8m², kết cấu khung cột bê tông đúc sẵn + gỗ nhóm 4, máy tole, 03 vách tole + 01 vách tường, nền gạch men. Mặc dù ông T, bà O cho rằng có chuyển nhượng căn nhà nhưng không đưa ra được chứng cứ gì chứng minh việc có chuyển nhượng nhà và lời trình bày của ông T, bà O không được ông nguyên đơn thừa nhận.

Theo khoản 1 Điều 411 bộ luật dân sự 2005 quy định: *“Trong trường hợp ngay từ khi ký kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được vì lý do khách quan thì hợp đồng này bị vô hiệu”*.

Do đó, có căn cứ tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Sơn S, bà Thị Th với ông Đoàn Văn T, bà Nguyễn Thị Hồng O lập ngày 15/4/2013 vô hiệu do giả tạo và có đối tượng không thể thực hiện được.

[2.2]. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Văn T, bà Nguyễn Thị Hồng O với chị Hứa Thị Như Ý lập ngày 15/9/2017 hội đồng xét xử thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng, chứng thực đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, khi chuyển nhượng nhà các bên không lập hợp đồng theo quy định mà chỉ làm giấy tay không được công chứng, chứng thực theo quy định. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng nhà giữa ông T, bà O và chị Như Ý không tuân thủ về hình thức của giao dịch.

Theo Điều 118 Luật nhà ở năm 2014 quy định về điều kiện nhà ở khi tham gia giao dịch là phải có giấy chứng nhận nhưng khi ông T, bà O bán nhà cho chị Như Ý thì ông T, bà O chưa được cấp giấy chứng nhận nên việc mua bán này không phù hợp quy định pháp luật về nhà ở. Ngoài ra, khi ông T, bà O bán căn nhà cho chị Như Ý thì căn nhà này không phải thuộc quyền sở hữu của ông T, bà O. Khi chuyển nhượng chị Như Ý nhầm lẫn căn nhà là của ông T, bà O nên đứng ra mua, nhưng thực chất căn nhà vẫn do phía nguyên đơn quản lý là có sự nhầm lẫn về đối tượng sử dụng.

Theo khoản 1 Điều 126 Bộ luật dân sự 2015 quy định: *“Trường hợp giao dịch dân sự được xác lập có sự nhầm lẫn làm cho một bên hoặc các bên không đạt được mục đích của việc xác lập giao dịch thì bên bị nhầm lẫn có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu...”*.

Do đó, có căn cứ tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà O với chị Như Ý là vô hiệu do nhầm lẫn.

[2.3]. Ngoài ra, vào năm 2021 ông Sơn S chết, được gia đình chôn cất trên phần đất tranh chấp. Việc ông Sơn S được chôn trên đất làm phần đất giảm giá trị sử dụng và bị hạn chế trong việc khai thác công dụng của đất. Bên cạnh đó, mồ mả là nơi chôn cất thi thể, hài cốt của cá nhân. Mồ mả của cá nhân gắn liền với nhân thân của người đó. Bảo vệ mồ mả của cá nhân cho dù ở bất kỳ xã hội nào cũng đều được quan tâm, chú ý theo tín ngưỡng, phong tục, tôn giáo.

Hiện tại, bị đơn Hứa Thị Như Ý không có nhu cầu sử dụng đất và cũng đồng ý giao trả lại đất cho phía nguyên đơn. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất nhận lại đất và đồng ý trả lại giá trị đất cho bị đơn Hứa Thị Như Ý. Nhận thấy nội dung thỏa thuận giữa các đương sự không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.4]. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý trả cho bị đơn Hứa Thị Như Ý số tiền chuyển nhượng đất và số tiền chênh lệch do hợp đồng vô hiệu với tổng số tiền là 300.000.000^d (ba trăm triệu đồng). Bị đơn Hứa Thị Như Ý đồng ý nhận 300.000.000^d (ba trăm triệu đồng) từ phía nguyên đơn, không yêu cầu ông Tế, bà Oanh trả lại số tiền đã chuyển nhượng và đồng ý giao lại phần đất tranh chấp cho phía nguyên đơn. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của đương sự và không trái quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3]. Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/NQ-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. Nguyên đơn bà Thị Th và bị đơn Hứa Thị Như Ý đồng ý nộp án phí theo quy định nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Do bà Thị Th và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Sơn S là anh Sơn T và anh Sơn X là người dân tộc thiểu số, có hoàn cảnh gia đình khó khăn không có đủ tài sản để nộp án phí, có xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn Vĩnh Viễn nên Hội đồng xét xử thống nhất giảm 50% mức án phí.

[4]. Về chi phí tố tụng:

- Nguyên đơn bà Thị Th và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Sơn S là anh Sơn T và anh Sơn X phải nộp 2.567.500 đồng (đã nộp xong).

- Bị đơn Hứa Thị Như Ý đồng ý nộp 2.567.500 đồng, để hoàn trả lại cho nguyên đơn.

[5]. Từ những phân tích trên, xét đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa là có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 91; Điều 227; Điều 228; Điều 147; Điều 273 và Điều 278 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng:

Điều 411 Bộ luật dân sự năm 2005;

Điều 119, Điều 124, Điều 126, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 118 Luật nhà ở 2014;

Nghị quyết 326/2016/NQ-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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thị Th và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Sơn S là anh Sơn T và anh Sơn X đối với bị đơn chị Hứa Thị Như Ý, ông Đoàn Văn T, bà Nguyễn Thị Hồng O.

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Sơn S, bà Thị Th với ông Đoàn Văn T, bà Nguyễn Thị Hồng O lập ngày 15/4/2013, tại thửa số 1533, tờ bản đồ số 08, địa chỉ thửa đất: ấp 12, thị trấn V, huyện L, tỉnh Hậu Giang được Ủy ban nhân dân xã V, huyện L, tỉnh Hậu Giang chứng thực số 54, quyển số 01 TP/CC-SCT/HĐGD, ngày 15/4/2013 vô hiệu

1.2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Văn T, bà Nguyễn Thị Hồng O với chị Hứa Thị Như Ý lập ngày 15/9/2017, tại thửa số 1533, tờ bản đồ số 08, địa chỉ thửa đất: ấp 12, thị trấn V, huyện L, tỉnh Hậu Giang được Ủy ban nhân dân xã V, huyện L, tỉnh Hậu Giang chứng thực số 213, quyển số 01 - SCT/HĐ,GD ngày 15/9/2017 vô hiệu.

2. Về hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

2.1. Nguyên đơn bà Thị Th và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Sơn S là anh Sơn T và anh Sơn X có trách nhiệm trả cho bị đơn chị Hứa Thị Như Ý số tiền 300.000.000^d (ba trăm triệu đồng).

2.2. Bị đơn chị Hứa Thị Như Ý có trách nhiệm giao lại cho nguyên đơn bà Thị Th và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Sơn S là anh Sơn T và anh Sơn X phần đất theo như đo đạc thực tế là 343,9m², loại đất CLN, tại thửa 1533, đất tọa lạc tại ấp 12, xã V (nay là thị trấn V), huyện L, tỉnh Hậu Giang cùng toàn bộ cây trồng, công trình xây dựng trên đất. (có tứ cận như sau: ngang giáp lề lộ xi măng là 16,20m; ngang giáp thửa 347 là 15,60m; dài giáp thửa 347

là 9,03m + 12,17m; dài giáp thửa 1532 là 9,01m + 13,29m). (có lược đồ kèm theo).

Nguyên đơn bà Thị Th và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Sơn S là anh Sơn T và anh Sơn X có quyền liên hệ với cơ quan, tổ chức có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn Thị Th phải nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng). Khấu trừ tiền tạm ứng án phí bà Thị Th đã nộp theo lai thu số 0006648 ngày 02/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang thành án phí.

- Nguyên đơn Thị Th và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Sơn S là anh Sơn T và anh Sơn X phải nộp là 7.500.000^d (bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

- Bị đơn Hứa Thị Như Ý phải nộp là 300.000^d (ba trăm nghìn đồng). Khấu trừ tiền tạm ứng án phí chị Như Ý đã nộp theo lai thu số 0001927 ngày 02/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang thành án phí.

- Hoàn trả lại cho những người thừa kế của ông Sơn S là bà Thị Th, anh Sơn X, anh Sơn T số tiền tạm ứng án phí là 300.000^d (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo lai thu số 0006647 ngày 02/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang thành án phí.

5. Về chi phí tố tụng:

5.1. Nguyên đơn bà Thị Th và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Sơn S là anh Sơn T và anh Sơn X phải nộp 2.567.500 đồng (đã nộp xong).

5.2. Bị đơn Hứa Thị Như Ý đồng ý nộp 2.567.500 đồng, để hoàn trả lại cho nguyên đơn.

6. 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

7. Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết, tổng đạt theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Hậu Giang;
- VKSND huyện Long Mỹ;
- Chi cục THADS huyện Long Mỹ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Lữ Thành Đồng