TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHỢ GẠO** **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **475**/2023/DS-ST
Ngày: 29/9/2023
V/v tranh chấp: "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHỢ GẠO - TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Phan Thủy Uyên;

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trương Hoàng Hoa;

2. Ông Châu Văn Bình;

- Thư ký ghi biên bản phiên toà: Ông Đỗ Thanh Phong - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Gạo tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Huỳnh Thanh Tân - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự đã thụ lý số: 152/2022/TLST-DS ngày 16 tháng 5 năm 2023 về việc tranh chấp *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 221/2023/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Tấn S2, sinh năm 1955;

Địa chỉ: ấp PT, xã TMC, Tp. Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang;

Đại diện ủy quyền: Chị Trương Thị Thanh T1, sinh năm 1993;

Địa chỉ: số 35 HV, phường 7, Tp. Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Dương Thị Kim Loan, thuộc Văn phòng luật sư Kim Loan – Đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang.

Địa chỉ: 28 ấp Hội Gia, xã Mỹ Phong, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Anh Đinh Hải S2, sinh năm 1998;

Ông Đinh Quốc T2, sinh năm 1964;

Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1971;

Cùng địa chỉ: ấp BA, xã SB, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang;

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Đinh Thị Yến N1, sinh năm 2001;

2/ Đinh Thị Huỳnh N2, sinh năm 2008;

Đại diện hợp pháp của Như: Ông Đinh Quốc T2, sinh năm 1964 (cha ruột);

Cùng địa chỉ: ấp BA, xã SB, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang;

3/ Ông Lê Văn H2, sinh năm 1960;

Địa chỉ: 126 TSH, phường 8, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện ủy quyền: Chị Trương Thị Thanh T1, sinh năm 1993;

Địa chỉ: số 35 HV, phường 7, Tp. Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

4/ Chị Đinh Hồng T3, sinh năm 1987;

Địa chỉ: 97/10 PT, phường 5, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

5/ Văn phòng công chứng Chợ Gạo;

Địa chỉ: số 25 ô 2, khu 2, thị trấn Chợ Gạo, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

(Chị T1, chị Loan, ông T2 có mặt; chị N1, chị Như, chị T3, Văn phòng công chứng Chợ Gạo vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn ông Lê Tấn S2, có đại diện ủy quyền là chị Trương Thị Thanh T1 trình bày:*

Ông Đinh Quốc T2 và bà Nguyễn Thị H1 có quyền sử dụng thửa đất số 329, tờ bản đồ số 18, diện tích 292m^2, tọa lạc tại ấp Bình An, xã Song Bình, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH17145 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Gạo cấp cho ông Đinh Quốc T2 ngày 20/02/2013, trên đất có 01 căn nhà bán kiên cố chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu. Anh Đinh Hải S2 là con ruột của ông T2 và bà H1.

Ngày 27/4/2020 ông T2 và bà H1 có lập hợp đồng ủy quyền số công chứng 314, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Tô Thanh Hải, nội dung là ủy quyền cho anh S2 thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 329.

Trên cơ sở hợp đồng ủy quyền, ngày 26/4/2021 anh S2 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 329 cho ông Lê Văn H2, số công chứng 870, quyển số 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Đỗ Thị Thu Duyên. Giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 500.000.000 đồng nhưng giá thực tế là 600.000.000 đồng. Ông H2 đã giao đủ số tiền 600.000.000 đồng cho anh S2 theo biên nhận tiền ngày 26/4/2021.

Đến ngày 03/12/2021, ông H2 thỏa thuận với ông Lê Tấn S2 (anh ruột của ông H2) là để ông S2 nhận chuyển nhượng thửa đất 329, tờ bản đồ số 18. Do đó, ngày 03/12/2021 ông H2 và anh S2 đã lập Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập ngày 26/4/2021, số công chứng 2064, quyển số 02/20211TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Đỗ Thị Thu Duyên, đồng thời anh S2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 329 cho ông Lê Tấn S2, số công chứng 4907, quyển số 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Chợ Gạo ngày 03/12/2021. Giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 50.000.000 đồng nhưng giá chuyển nhượng thực tế là 600.000.000 đồng. Do anh S2 đã nhận 600.000.000 đồng của ông H2, ông H2 và ông S2 thỏa thuận giao số tiền này cho ông S2, nên giữa anh S2 và ông S2 không lập biên nhận tiền mới, xem như ông S2 đã giao đủ tiền chuyển nhượng. Số tiền chuyển nhượng 600.000.000 đồng là bao gồm tiền chuyển nhượng nhà và đất.

Sau khi ký hợp đồng, ông S2 đã làm thủ tục sang tên. Ông S2 đã được đứng tên theo nội dung thay đổi ngày 14/12/2021 tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH17145. Ông S2 nhiều lần yêu cầu gia đình ông T2 giao đất và căn nhà trên đất cho ông S2 nhưng bị đơn không thực hiện.

Ông S2 khởi kiện yêu cầu ông T2, bà H1, anh S2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4907, quyển số 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Chợ Gạo ngày 03/12/2021, ông T2, bà H1 và anh S2 phải di dời đồ đạc, giao nhà và đất tại thửa số 329, tờ bản đồ số 18, diện tích 292m^2, tại ấp Bình An, xã Song Bình, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang cho ông S2. Ông S2 đồng ý cho gia đình ông T2 thời gian lưu cư 06 tháng.

** Bị đơn ông Đinh Quốc T2 và bà Nguyễn Thị H1 thống nhất trình bày:*

Ông bà là vợ chồng, Đinh Hải S2 là con trai của ông bà. Ông bà có quyền sử dụng thửa đất số 329, tờ bản đồ số 18, diện tích 292m^2, tọa lạc tại ấp Bình An, xã Song Bình, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH17145 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Gạo cấp cho ông Đinh Quốc T2 ngày 20/02/2013, trên đất có 01 căn nhà bán kiên cố chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu.

Ngày 27/4/2020 ông bà có lập hợp đồng ủy quyền cho S2, số công chứng 314, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Tô Thanh Hải, mục đích là để S2 mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà thế chấp cho ngân hàng vay tiền lấy vốn cho S2 làm ăn. Do ông bà không rành mặt chữ nên ủy quyền để S2 thực hiện thủ tục. Ông bà đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho S2.

Đến đầu năm 2022 thì ông bà mới biết S2 đem thế chấp quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn H2 để bà Đinh Hồng T3 (là em ruột của ông T2) vay tiền mua xe tải. S2 có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và biên nhận tiền, nhưng thực tế S2 không nhận số tiền 600.000.000 đồng mà chỉ nhận 500.000.000 đồng và đã đưa cho bà T3. Bà T3 có viết giấy vay tiền của S2.

Ông Lê Tấn S2 khởi kiện yêu cầu ông bà giao nhà và đất thì ông bà không đồng ý, do ông bà không có thực hiện việc chuyển nhượng cho ông S2 và trên đất có căn nhà là đối tượng không thực hiện được. Nay ông bà yêu cầu phản tố như sau:

1/ Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4907, quyển số 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Chợ Gạo ngày 03/12/2021 là vô hiệu.

2/ Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông S2.

Ông bà đồng ý trả lại cho ông S2 số tiền 500.000.000 đồng. Do đây là hợp đồng vay, không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông bà không lập văn bản thỏa thuận về căn nhà. Việc số tiền ghi trong hợp đồng không đúng với số tiền thực tế thì do phía S2 và ông S2 thực hiện nên ông bà không biết rõ.

** Bị đơn anh Đinh Hải S2 trình bày:*

Anh là con của bà Nguyễn Thị H1 và ông Đinh Quốc T2. Năm 2020 cha mẹ có ký hợp đồng ủy quyền cho anh mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi thế chấp vay tiền lấy vốn làm ăn. Lúc này anh đang có buôn bán hàng với cô ruột là bà Đinh Hồng T3. Bà T3 bàn với anh là lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T2 bà H1 đi vay tiền mua xe tài bán trái cây, anh đồng ý. Sau đó anh có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H2 nhưng thực tế là để vay 600.000.000 đồng. Anh có ký vào biên nhận tiền 600.000.000 đồng, nhưng ông H2 chỉ đưa 500.000.000 đồng, người nhận là bà T3 và hẹn sau 1 tuần sẽ giao tiếp 100.000.000 đồng.

Sau đó ông H2 nói là sang hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S2 (anh ruột của ông H2) nên anh và ông H2 lập hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và anh có ký hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới với ông S2.

Ông S2 khởi kiện yêu cầu gia đình anh giao nhà và đất thì anh không đồng ý, do anh không có thực hiện việc chuyển nhượng cho ông S2. Anh đồng ý với yêu cầu phản tố của ông T2 và bà H1 là yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4907, quyển số 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Chợ Gạo ngày 03/12/2021 là vô hiệu, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông S2. Anh và gia đình đồng ý trả lại cho ông S2 số tiền 500.000.000 đồng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H2, có đại diện ủy quyền là chị Trương Thị Thanh T1 trình bày:*

Ông H2 thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông S2. Trước đây ông H2 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 329, tờ bản đồ số 18 với ông T2, bà H1 với giá 600.000.000 đồng và đã giao đủ tiền. Sau đó không có nhu cầu nên ông H2 đã chuyển hợp đồng này lại cho ông S2 (anh ruột ông H2). Ông H2 và anh S2 đã lập hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Số tiền 600.000.000 đồng trong biên nhận ngày 26/4/2021 ông H2 đã chuyển cho ông S2, không còn liên quan đến ông. Ông không có tranh chấp trong vụ án này.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đinh Thị Yến N1 trình bày:*

Chị là con của ông T2 và bà H1, đang sinh sống trên thửa đất số 329, tờ bản đồ số 18 tại ấp Bình An, xã Song Bình, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang. Nay cha mẹ chị và ông S2 có tranh chấp thì chị thống nhất ý kiến với cha mẹ chị, không có ý kiến khác.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Chợ Gạo và bà Đinh Hồng T3 mặc dù đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt và cũng không gửi văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

** Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng đã chấp hành theo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Về nội dung, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Quốc T2, bà Nguyễn Thị H1 (do anh Đinh Hải S2 làm đại diện) với ông Lê Tấn S2 vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được và vi phạm pháp luật về thuế nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S2. Chấp nhận 1 phần yêu cầu phản tố của ông T2 và bà H1 về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4907, quyển số 02/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/12/2021 giữa ông T2, bà H1 và ông Lê Tấn S2 đối với thửa đất số 329, tờ bản đồ số 18, diện tích 292m^2 tại ấp Bình An, xã Song Bình, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.*

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ngày 16/5/2022 Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang thụ lý vụ án dân sự số 152/2022/TLST-DS về việc: *"Đòi tài sản là quyền sử dụng*

đất" theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Tấn S2. Ngày 27/7/2023 bị đơn ông Đinh Quốc T2 và bà Nguyễn Thị H1 có đơn phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông S2. Ngày 03/8/2023 Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo đã thụ lý yêu cầu phản tố của ông T2, bà H1. Do đó, Hội đồng xét xử xác định đây là tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 34 của Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

[2] Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho Văn phòng công chứng Chợ Gạo và chị Đinh Hồng T3 theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, nhưng các đương sự vẫn vắng mặt không lý do cho nên Hội đồng xét xử căn cứ các điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Xét hợp đồng ủy quyền ngày 27/4/2020 giữa ông Đinh Quốc T2, bà Nguyễn Thị H1 và anh Đinh Hải S2 :

Do anh S2 (là con của ông T2 và bà H1) có nhu cầu vay tiền nên ông T2, bà H1 đã ký hợp đồng ủy quyền ngày 27/4/2020 để anh S2 được toàn quyền quyết định đối với thửa đất số 329, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp Bình An, xã Song Bình, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang để anh S2 thực hiện thủ tục vay tiền. Hợp đồng ủy quyền được lập tại Văn phòng công chứng Tô Thanh Hải, số công chứng 314, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD đã tuân thủ về mặt hình thức. Như vậy Hợp đồng ủy quyền ngày 27/4/2020 giữa ông T2, bà H1 và anh S2 đã phát sinh hiệu lực.

[4] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4907, quyển số 02/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/12/2021 giữa ông Đinh Quốc T2, bà Nguyễn Thị H1, do anh Đinh Hải S2 làm đại diện và ông Lê Tấn S2 đối với thửa đất số 329, tờ bản đồ số 18, diện tích 292m^2 tại ấp Bình An, xã Song Bình, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang:

[4.1] Về chủ thể và hình thức hợp đồng:

Thửa đất số 329, tờ bản đồ số 18, diện tích 292m^2 tại ấp Bình An, xã Song Bình, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH17145 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Gạo cấp cho ông Đinh Quốc T2 ngày 20/02/2013. Đến ngày 27/4/2020 ông T2 bà H1 đã lập Hợp đồng ủy quyền cho con trai là anh S2 được toàn quyền quyết định đối với thửa đất số 329. Trong Hợp đồng ủy quyền có nội dung: "*Bên B được quyền thay mặt bên A.....chuyển nhượng (mua bán), tặng cho đối với quyền sử dụng đất của bên A tại thửa đất số 329, tờ bản đồ số 18 tại ấp Bình An, xã Song Bình, huyện Chợ*

Gạo, tỉnh Tiền Giang.... Được quyền lập, ký tên trên các văn bản, giấy tờ liên quan, được quyền nộp, bổ sung và nhận hồ sơ đóng các loại thế, lệ phí trước bạ nhà đất, được quyền đứng khai và ký tên trên tờ khai thuế trước bạ, thuế thu nhập cá nhân....Thời hạn ủy quyền này là 05 (năm) năm kể từ ngày công chứng". Như vậy, anh S2 là chủ thể có đầy đủ quyền để xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 329, tờ bản đồ số 18.

Ngày 26/4/2021 anh S2 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 329, tờ bản đồ số 18 cho ông Lê Văn H2 tại Văn phòng công chứng Đỗ Thị Thu Duyên, số công chứng 2064, quyển số 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 03/12/2021 Anh S2 và ông H2 đã lập Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên tại Văn phòng công chứng Đỗ Thị Thu Duyên và cùng ngày anh S2 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 329, tờ bản đồ số 18 cho ông Lê Văn S2 tại Văn phòng công chứng Chợ Gạo, số công chứng 4907, quyển số 02/2021/TP/CC-SCC/HĐGD. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/12/2021 đã tuân thủ về mặt hình thức được quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

[4.2] Về nội dung hợp đồng:

Đại diện ủy quyền của của ông H2 và anh S2 cùng thừa nhận: trên cơ sở hợp đồng ủy quyền nên ngày 26/4/2021 anh S2 đại diện cho ông T2 và bà H1 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 329 cho ông Lê Văn H2 với giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 500.000.000 đồng. Ông H2 trình bày giá chuyển nhượng thực tế là 600.000.000 đồng và ông đã giao cho anh S2 đủ số tiền trên theo Biên nhận tiền ngày 26/4/2021. Anh S2 thừa nhận có ký tên vào Biên nhận tiền ngày 26/4/2021 nhưng thực tế ông H2 chỉ đưa 500.000.000 đồng và người nhận là bà Đinh Hồng T3, em ruột của ông T2 nhưng anh không có chứng cứ chứng minh.

Do không có nhu cầu mua đất nữa nên ông H2 thỏa thuận với ông Lê Tấn S2 (anh ruột của ông H2) là để ông S2 nhận chuyển nhượng thửa đất 329, tờ bản đồ số 18. Ngày 03/12/2021 ông H2 và anh S2 đã lập Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập ngày 26/4/2021, đồng thời anh S2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 329 cho ông Lê Tấn S2 cùng ngày 03/12/2021. Giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 50.000.000 đồng nhưng giá chuyển nhượng thực tế là 600.000.000 đồng với mục đích giảm số thuế phải nộp. Do anh S2 đã nhận 600.000.000 đồng của ông H2, ông H2 và ông S2 thỏa thuận giao số tiền này cho ông S2, nên giữa anh S2 và ông S2 không lập biên nhận tiền mới, xem như ông S2 đã giao đủ tiền chuyển nhượng. Anh S2 trình bày có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 329 cho ông Lê Tấn S2, anh không nhận thêm khoản tiền nào từ ông S2. Như vậy, các đương sự đã thừa nhận giá chuyển nhượng thửa đất 329 ghi trên hợp đồng chuyển nhượng

ngày 03/12/2021 không phải là giá thật, trong khi theo quy định tại khoản 3 Điều 398 Bộ luật dân sự giá chuyển nhượng là một trong những điều khoản chủ yếu ghi trong hợp đồng.

Mặt khác, tại Điều 6 Luật quản lý thuế quy định về các hành vi bị cấm trong quản lý thuế: "*...4. Cố tình không kê khai hoặc kê khai thuế không đầy đủ, kịp thời, chính xác về số tiền thuế phải nộp*", Điều 17 Luật quản lý thuế quy định nghĩa vụ của người nộp thuế: "*...2. Khai thuế chính xác, trung thực, đầy đủ và nộp hồ sơ thuế đúng thời hạn; chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của hồ sơ thuế*". Việc các đương sự ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/12/2021 không đúng thực tế nhằm giảm số thuế phải nộp là đã vi phạm pháp luật về quản lý thuế.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/5/2023 thì trên phần đất tranh chấp hiện có 01 căn nhà cấp 4, chuồng trại và tường rào. Các đương sự thừa nhận các công trình trên tồn tại trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/12/2021 và Biên nhận tiền ngày 26/4/2021 chỉ thể hiện các thỏa thuận liên quan đến quyền sử dụng thửa đất số 329, không có bất kỳ tài liệu, chứng cứ gì chứng minh có tồn tại thỏa thuận liên quan đến căn nhà và các tài sản khác trên đất.

Từ những phân tích trên, có đủ cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập tại Văn phòng công chứng Chợ Gạo, số công chứng 4907, quyển số 02/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/12/2021 giữa ông T2, bà H1 (do anh S2 đại diện) và ông S2 vô hiệu theo quy định tại Điều 123, Điều 124 và Điều 408 Bộ luật dân sự. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông S2 về việc yêu cầu ông T2 và gia đình phải giao nhà và đất không có căn cứ, yêu cầu phản tố của ông T2, bà H1 yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/12/2021 vô hiệu là có căn cứ chấp nhận.

Bị đơn trình bày hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/12/2021 thực chất là hợp đồng vay tài sản, anh S2 có ký tên vào Biên nhận tiền ngày 26/4/2021 nhưng người nhận tiền là bà T3. Phía bị đơn đã cung cấp bản photo 01 Giấy vay tiền ngày 25/12/2021 giữa bên cho vay là anh S2 và bên vay là bà T3 với số tiền 850.000.000 đồng. Bà T3 đã được triệu tập nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt và không trình bày ý kiến. Xét thấy Giấy vay tiền ngày 25/12/2021 chỉ chứng tỏ giữa anh S2 và bà T3 có quan hệ vay mượn, không chứng minh được hợp đồng chuyển nhượng là hợp đồng vay. Ngoài ra, tại đơn phản tố ngày 27/7/2023 thì bị đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/12/2021 vô hiệu do có căn nhà là đối tượng không thực hiện được. Do đó, lời trình bày của bị đơn về hợp đồng vay tài sản là không có cơ sở.

[4.3] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/12/2021 vô hiệu, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận

theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự. Trên thực tế ông S2 chưa được giao đất, gia đình ông T2 vẫn đang quản lý sử dụng đất nên không cần buộc ông S2 giao trả đất lại thửa đất số 329. Ông T2 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý biến động, điều chỉnh S2 tên chủ sử dụng đất cũ là ông T2 cho phù hợp.

Ông H2 đã giao cho anh S2 số tiền 600.000.000 đồng theo Biên nhận tiền ngày 21/04/2021. Trong quá trình tố tụng, ông H2 trình bày mình đã thỏa thuận chuyển giao số tiền trên cho ông S2, ông không còn liên quan đến số tiền trên. Anh S2 đã ký vào Biên nhận tiền ngày 21/04/2021, Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/4/2021 với ông H2 và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/12/2021 với ông S2, anh không nhận thêm số tiền nào từ ông S2, chứng tỏ anh S2 biết về việc chuyển giao tiền giữa ông H2 và ông S2 và không có ý kiến phản đối. Anh S2 cho rằng mình chỉ nhận số tiền 500.000.000 đồng nhưng không có chứng cứ chứng minh. Tại đơn phản tố ngày 27/7/2023 ông T2 bà H1 đồng ý trả lại số tiền đã nhận cho ông S2. Do đó, cần buộc ông T2, bà H1, anh S2 có nghĩa vụ hoàn trả số tiền đã nhận là 600.000.000 đồng cho ông S2.

Xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là của hai bên, nên mỗi bên phải chịu 50% thiệt hại của việc hợp đồng vô hiệu. Thiệt hại là khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thoả thuận tại thời điểm chuyển nhượng với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm và được tính như sau: 770.804.000 đồng - 600.000.000 đồng = 170.804.000 đồng. Như vậy, ông T2 bà H1 và anh S2 có nghĩa vụ trả 50% của thiệt hại tương đương số tiền 85.402.000 đồng cho ông S2.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 800.000 đồng, chi phí trích lục hồ sơ 400.000 đồng, chi phí xác minh 2.100.000 đồng, chi phí đo đạc 3.768.000 đồng, chi phí thẩm định giá 5.500.000 đồng, tổng cộng là 12.568.000 đồng. Do hai bên đều có lỗi trong việc dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên mỗi bên phải chịu 50% chi phí tố tụng là 6.284.000 đồng. Do ông S2 đã tạm tứng toàn bộ chi phí tố tụng nên phía bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền 6.284.000 đồng cho nguyên đơn.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí không có giá ngạch. Do ông S2 là người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn án phí nên ông không phải chịu án phí. Bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền 685.402.000 đồng nên phải chịu án phí có giá ngạch.

[7] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định.

[8] Xét ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Gạo phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 35, 39, 92, 147, 220, 227, 228, 235 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 122, 123, 124, 131, 357, 408 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Tấn S2 đối với các bị đơn ông Đinh Quốc T2, bà Nguyễn Thị H1 và anh Đinh Hải S2 về việc di dời tài sản, giao trả quyền sử dụng đất và căn nhà nằm trên thửa đất số 329, tờ bản đồ số 18, diện tích 292m^2 tại ấp Bình An, xã Song Bình, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đinh Quốc T2, bà Nguyễn Thị H1, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4907, quyển số 02/2021/TP/CC-SCC/HĐGD được lập tại Văn phòng công chứng Chợ Gạo ngày 03/12/2021 giữa ông Đinh Quốc T2, bà Nguyễn Thị H1, do anh Đinh Hải S2 làm đại diện và ông Lê Tấn S2 đối với thửa đất số 329, tờ bản đồ số 18, diện tích 292m^2 tại ấp Bình An, xã Song Bình, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu.

Thửa đất 329, tờ bản đồ số 18, diện tích 292m^2 tại mục 1, 2 có vị trí và tứ cận theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất do Công ty trách N1ệm hữu hạn Tài nguyên và môi trường INCOM lập ngày 22/5/2023 (có sơ đồ kèm theo).

Ông Đinh Quốc T2 và bà Nguyễn Thị H1 được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký lại quyền sử dụng đất theo quy định.

3. Ông Đinh Quốc T2, bà Nguyễn Thị H1 và anh Định Hải S2 có nghĩa vụ liên đới trả ông Lê Tấn S2 số tiền 600.000.000 đồng và 50% thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là 85.402.000 đồng, tổng cộng là 685.402.000 đồng, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông S2 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông T2, bà H1 và anh S2 chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4. Chi phí tố tụng: Ông Đinh Quốc T2, bà Nguyễn Thị H1 và anh Định Hải S2 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông S2 50% chi phí tố tụng là 6.284.000 đồng.

5. Về án phí: Ông Lê Tấn S2 được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Đinh Quốc T2, bà Nguyễn Thị H1 và anh Định Hải S2 phải chịu 31.416.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai thu số 0026210 ngày 03/8/2023 của Chi

cục thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo, nên các đương sự còn phải nộp thêm 30.816.000 đồng.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt được quyền kháng cáo đến Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang để yêu cầu xét xử phúc thẩm. Đối với các đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận bản án hoặc niêm yết theo quy định.

Trường hợp bản án, quyết định được thực hiện 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 Tiền Giang;
- VKSND huyện Chợ Gạo;
- Chi cục THADS huyện Chợ Gạo;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, án văn.

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

Phan Thủy Uyên