

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GÒ CÔNG ĐÔNG
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 272/2024/DS-ST

Ngày: 12-9-2024

V/v tranh chấp “Đòi lại tài sản
là nhà, quyền sử dụng đất và
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**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GÒ CÔNG ĐÔNG, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nguyên

Các Hội thẩm nhân dân:

+ Ông Nguyễn Văn Vân

+ Ông Nguyễn Văn Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Mỹ Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân
huyện Gò Công Đông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Công Đông: Bà Trần Thị
Ngọc Tuyền – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gò Công
Đông xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 193/2023/TLST-DS ngày 03
tháng 10 năm 2023 về tranh chấp “Đòi lại tài sản là nhà, quyền sử dụng đất và
Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét
xử số 259/2024/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** **Trâu Chí K**, sinh năm xxxx

Địa chỉ: số xxxx/xx, Lạc Long Q, phường X, quận X, thành phố H

Đại diện theo uỷ quyền: **Phan Thị U**, sinh năm xxxx

Địa chỉ: xx/xx N, khu phố X, phường X, thành phố G, tỉnh T

*** Bị đơn:** **Võ Trường E**, sinh năm xxxx

Địa chỉ: ấp K, xã T, huyện G, tỉnh T

Đại diện theo uỷ quyền: **Lê Trường X**, sinh năm xxxx

Địa chỉ: xxx/xx/x Trần Thị T, phường X, thành phố M

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* **1. Hồ Thị M**, sinh năm xxxx

2. Trần K, sinh năm xxxx

Địa chỉ: ấp K, xã T, huyện G, tỉnh T.

3. Võ Minh T, sinh năm xxxx

Địa chỉ: ấp K, xã T, huyện G, tỉnh T.

4. Trần Duy K, sinh năm xxxx

Địa chỉ: ấp Đ, xã T, huyện G, tỉnh T

5. Trần Duy K, sinh năm xxxx

Địa chỉ: ấp Đ, xã T, huyện G, tỉnh T.

Đại diện hợp pháp: **Võ Thị Thu T**, sinh năm xxxx

6. Võ Thị Thu T, sinh năm xxxx

7. Trần Thị Mỹ D, sinh năm xxxx

8. Trịnh Hồng Đ, sinh năm xxxx

9. Võ Trường T, sinh năm xxxx

10. Võ Ngọc Thảo M, sinh năm xxxx

Đại diện hợp pháp của cháu T và cháu M : **Võ Trường E**, sinh năm xxxx

Cùng địa chỉ: ấp K, xã T, huyện G, tỉnh T.

11. Lê Thị Ngọc H, sinh năm xxxx

Địa chỉ: ấp X, xã B, thành phố G, tỉnh T

Chỗ ở hiện nay: số xxxx/xx, Lạc Long Q, phường X, quận X, thành phố H

12. Phòng công chứng số 2

Đại diện theo pháp luật: **Triệu Kim Em** – Trưởng phòng

Địa chỉ: đường Nguyễn Văn Côn, khu phố 6, phường 2, thành phố Gò Công, Tiền Giang.

(Bà U, anh Xuân có mặt, các đương sự khác xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai của nguyên đơn anh Trâu Chí K và trong quá trình tố tụng người đại diện ủy quyền của nguyên đơn là bà Phan Thị U trình bày:** Năm 2022, anh Trâu Chí K có mua của anh Trường E 02 thửa đất 383, tờ bản đồ số 40 và thửa 342 tờ bản đồ số 39, cùng tọa lạc tại ấp Kinh Ngang, xã Tân Thành, huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang. Trâu thừa đất 383 có căn nhà cấp 4, diện tích khoảng 100m², anh K mua 02 thửa đất trên với giá 850.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện tại Phòng Công chứng số 2 và anh K đã giao đủ tiền cho anh Trường E và đã được Chi

nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Gò Công Đông chính lý ngày 26/5/2023. Sau khi nhận nhà và đất của anh Trường E, nhưng do chưa có nhu cầu sử dụng nên anh Trường E có yêu cầu anh K cho thuê lại nhà và đất nêu trên. Hai bên có lập văn bản thỏa thuận ngày 08/12/2022, anh K cho anh Trường E thuê lại nhà và đất với giá 25.500.000 đồng/tháng, thanh toán vào ngày 08 tây hàng tháng. Nếu quá 06 tháng mà anh Trường E không thanh toán tiền thuê thì chấm dứt hợp đồng, anh Trường E đã ký xác nhận vào văn bản thỏa thuận. Trong quá trình thực hiện anh Trường E trả được 01 tháng thì nhưng cho đến nay. Nay anh K yêu cầu anh Võ Trường E cùng các thành viên trong hộ di dời các tài sản, trả nhà cấp 04 thuộc thửa 383 và trả lại anh K 02 thửa đất số 383, tờ bản đồ số 40 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CS00027 và thửa 342, tờ bản đồ số 39 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00026 cùng do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 05/07/2016 cho anh Trâu Chí K được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gò Công Đông xác nhận theo hồ sơ số 00078.CN.001 ngày 26/5/2023 và hồ sơ số 00079.CN.001 ngày 26/5/2023. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

*** Theo đơn khởi kiện phản tố, bản tự khai của bị đơn anh Võ Trường E và trong quá trình tố tụng người đại diện ủy quyền của bị đơn là anh Lê Trường X trình bày:** Anh Trường E là con của bà Trương Thị B, là mẹ, là vợ của liệt sĩ, năm 2000, mẹ tôi được trao tặng nhà tình nghĩa, theo Quyết định số 22/QĐ-UB ngày 28/7/2000. Năm 2016, anh Trường E được nhận thừa kế các thửa đất tranh chấp nêu trên. Anh Trường E được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 642704, sổ vào sổ cấp GCN: CS00027 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 05/7/2016 đối với thửa đất số 383; Tờ bản đồ số 40; Địa chỉ thửa đất: ấp Kinh Ngang, xã Tân Thành, huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang; Diện tích: 698,7m²; mục đích sử dụng: ONT:50m² và CLN 648,7m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD642703, Vào sổ cấp GCN: CS00026, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 05/7/2016 đối với Thửa đất số 342; Tờ bản đồ số 39; Địa chỉ thửa đất: ấp Kinh Ngang, xã Tân Thành, huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang; Diện tích: 2086,5m²; mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước.

Năm 2022, do em của anh Trường E là Võ Phạm Thanh N làm ăn thất bại nên có nhờ anh Trường E cho mượn sổ đỏ để đi vay tiền. Anh Nhân dẫn anh Trâu Chí K để thực hiện thủ tục vay tiền số tiền 850.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng và cầm cố chuyển nhượng đất. Ngày 08/12/2022 đến Phòng công chứng số 02 để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá chuyển nhượng là 850.000.000 đồng tại Số công chứng: 8277, quyển số 17/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/12/2022. Trên thực tế là anh Trường E vay tiền thay cho em. Để thể hiện sự việc vay mượn, Trâu Chí K còn bắt anh Trường E ký văn bản thỏa thuận (v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất) được lập cùng ngày. Mục đích của việc thỏa thuận này là nhằm che đậy sự thật việc vay số tiền 850.000.000 đồng, với lãi suất là 3%/tháng; với tiền lãi là 25.500.000 đồng (tiền lãi thì ghi là giá thuê nhà); tiền lãi thanh toán 8 tây hàng tháng. Việc

thanh toán lãi qua số tài khoản 33735190001 của ngân hàng SCB, tên người thụ hưởng là Lê Thị Ngọc H (do Trâu Chí K chỉ định). Anh Trường E không có bán đất và nhà tình nghĩa cho anh Trâu Chí K. Việc thực hiện giao dịch là do anh Trường E vay tiền giúp em của anh Trường E. Hơn nữa, nhà tình nghĩa này không phải là đối tượng để mua bán. Anh Trường E chỉ vay tiền của anh Trâu Chí K thay cho em trai. Tại xã Tân Thành, thì không ai đi thuê nhà, đất với giá 25.500.000 đồng/ tháng để nhằm mục đích để ở, và canh tác nông nghiệp diện tích khoảng 3000m². Đã là người nông dân, khi đã bán đất thì đâu có lý gì để thuê đất canh tác. Nhận thấy quyền và lợi ích của mình bị ảnh hưởng nay anh Trường E yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây: Yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất Số công chứng: 8277, quyền số 17/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/12/2022 tại Phòng công chứng số 02 do đây là hợp đồng giả tạo. Yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của việc tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất Số công chứng: 8277, quyền số 17/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/12/2022. Yêu cầu tuyên bố hủy Văn bản thỏa thuận (V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ngày 8 tháng 12/2022 giữa Võ Trường E và Trâu Chí K.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Ngọc H trình bày:** Chị là vợ anh Trâu Chí K, ngày 08/12/2022 anh Trâu Chí K và anh Trường E có ký hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất 383, tờ bản đồ số 40 và thửa 342 tờ bản đồ số 39, cùng tọa lạc tại ấp Kinh Ngang, xã Tân Thành, huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang với giá 850.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện tại Phòng Công chứng số 2 và anh K đã giao đủ tiền cho anh Trường E và đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Gò Công Đông chỉnh lý ngày 26/5/2023. Anh Trường E có yêu cầu thuê lại nhà và đất nêu trên. Hai bên có lập văn bản thỏa thuận ngày 08/12/2022, anh K cho anh Trường E thuê lại nhà và đất với giá 25.500.000 đồng/tháng. Nếu anh Trường E có nhu cầu mua lại đất thì chị đồng ý bán lại với giá 850.000.000 đồng và trả lãi. Quá trình thực hiện anh Trường E có nhờ chị Trần Thị Mỹ Dung trả lãi một tháng là 25.500.000 đồng vào ngày 20/3/2023.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị M, anh Trần K, anh Võ Minh T, anh Trần Duy K, Trần Duy K - Đại diện hợp pháp là Võ Thị Thu T, chị Võ Thị Thu T, chị Trần Thị Mỹ D, chị Trịnh Hồng Đ, Võ Trường T, Võ Ngọc Thảo M - Đại diện hợp pháp của cháu T và cháu M là Trịnh Hồng Đ thống nhất trình bày:** Thống nhất với lời trình bày của anh Võ Trường E, không có yêu cầu gì.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 02 trình bày:** Phòng Công chứng số 2 chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trâu Chí K và anh Võ Trường E là hoàn toàn đúng với quy định của pháp luật.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Công Đông có ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn thống nhất: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số **8277, quyền số 17/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/12/2022** tại Phòng công chứng số 02 được ký kết giữa anh Trâu Chí K và anh Võ Trường E là vô hiệu. Anh Võ Trường E có trách nhiệm trả cho anh Trâu Chí K số tiền 1.120.810.000 đồng, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật. Xét việc thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ 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 chứng cứ và ý kiến của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Xuất phát từ việc anh K có đơn khởi kiện yêu cầu anh Võ Trường E cùng các thành viên trong hộ di dời các tài sản, trả nhà cấp 04 thuộc thửa 383 và trả lại anh K 02 thửa đất số 383, tờ bản đồ số 40 và thửa 342, tờ bản đồ số 39 tại ấp Kinh Ngang, xã Tân Thành, huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang. Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các bên là “Đòi lại tài sản nhà và quyền sử dụng đất”. Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông đã thụ lý yêu cầu phản tố của anh Trường E yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất. Do đó, Hội đồng xét xử xác định đây là tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bị đơn anh Võ Trường E trú tại ấp Kinh Ngang, xã Tân Thành, huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang. Căn cứ vào khoản 3, 9, Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự nên thẩm quyền giải quyết vụ án là của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông.

[2] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số **8277, quyền số 17/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/12/2022** tại Phòng công chứng số 02:

Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày **08/12/2022** giữa anh K và anh Trường E được lập thành văn bản, được thực hiện công chứng tại phòng công chứng số 02 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.

Về chủ thể xác lập hợp đồng: Thửa đất số 383, tờ bản đồ số 40 và thửa 342, tờ bản đồ số 39 tại ấp Kinh Ngang, xã Tân Thành, huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang anh Trường E đã được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00026, CS00027 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 05/07/2016. Như vậy, anh Trường E là chủ thể có đầy đủ quyền để xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 383, tờ bản đồ số 40 và thửa 342, tờ bản đồ số 39 tại ấp Kinh Ngang, xã Tân Thành, huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang.

Về đối tượng của hợp đồng: Tại thời điểm chuyển nhượng, thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thời hạn sử dụng đất thửa 383, tờ bản đồ số 40 đến ngày 14/6/2047 và thửa 342 tờ bản đồ số 39 đến ngày 14/6/2067 đất không bị tranh chấp hay kê biên thi hành án, đảm bảo đủ điều kiện chuyển nhượng đất theo quy định tại Luật đất đai.

Về nội dung hợp đồng: Nguyên đơn trình bày ngày 08/12/2022 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Trường E thửa đất 383, tờ bản đồ số 40 và thửa 342 tờ bản đồ số 39, cùng tọa lạc tại ấp Kinh Ngang, xã Tân Thành, huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang. Trên thửa đất 383 có căn nhà cấp 4, diện tích khoảng 100m², anh K mua 02 thửa đất và căn nhà trên đất với giá 850.000.000 đồng, hợp đồng được lập và được công chứng tại Phòng công chứng số 02. Hai bên đã giao nhận số tiền 850.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng, anh K đã làm tục sang tên và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng phía anh Trường E không giao đất nên anh K khởi kiện yêu cầu anh Trường E phải di dời tài sản và giao nhà, đất cho anh.

Bị đơn anh Trường E trình bày anh không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh K mà thực chất đây là hợp đồng vay. Anh vay số tiền 850.000.000 đồng và làm hợp đồng chuyển nhượng.

Mặt khác, theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/12/2023 thì trên phần đất tranh chấp 383 có tồn tại 02 căn nhà kiên cố (nhà anh Võ Trường E và một phần nhà của chị Võ Thị Thu T là chị ruột anh Trường E), 02 ngôi mộ, một số công trình phụ và cây trồng trên đất. Phía nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận các công trình và cây trồng tồn tại trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Tại sao kê giao dịch tài khoản khác hàng của chị Lê Thị Ngọc H vợ anh K thể hiện nội dung chuyển khoản số tiền 25.500.000 đồng là Trần Thị Mỹ D chuyển khoản đóng tiền lãi cho Võ Trường E.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có cơ sở kết luận giữa anh K và anh Trường E ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/12/2022 là hợp đồng giả tạo để che giấu giao dịch dân sự khác của các bên là hợp đồng vay tài sản. Căn cứ vào Điều 124 Bộ luật dân sự thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, giao dịch vay tài sản có hiệu lực. Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số **8277, quyền số 17/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/12/2022** tại Phòng công chứng số 02 được ký kết giữa anh Trâu Chí K và anh Võ Trường E là vô hiệu. Xét việc thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Đối với giao dịch vay tài sản có hiệu lực, anh Trường E thừa nhận anh nợ anh K số tiền 850.000.000 đồng và đồng ý trả nợ cho anh K số tiền lãi là 270.810.000 đồng, tổng cộng là 1.120.810.000 đồng. Anh K đồng ý cho anh Trường E trả số tiền vốn 850.000.000 đồng và tiền lãi là 270.810.000 đồng, tổng cộng là 1.120.810.000 đồng. Xét việc thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi vô hiệu thì 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 gia đình anh Trường E vẫn đang quản lý sử dụng đất. Do đó, anh Trường E liên hệ cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý biên độ, điều chỉnh sang tên chủ sử dụng đất cũ là anh Trường E cho phù hợp. Xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là của hai bên, tuy nhiên chưa gây ra thiệt hại gì, còn đối với số tiền phí, thuế chuyển nhượng đất do anh K tự đi thực hiện nên anh phải tự chịu.

[4] Về án phí: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn giao nhà và đất nhưng Hội đồng xét xử xác định hợp đồng vô hiệu nên nguyên đơn anh K phải chịu án phí không có giá ngạch. Bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền 1.120.810.000 đồng nên phải chịu án phí có giá ngạch.

[5] Về chi phí tố tụng: Đối với số tiền chi phí thu thập tài liệu, chứng cứ, chi phí định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc là 3.994.992 đồng, các đương sự thống nhất mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng. Do nguyên đơn anh K đã nộp tạm ứng số tiền 3.994.992 đồng nên anh Trường E phải nộp số tiền 1.997.496 đồng để trả lại cho anh K.

[6] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát.

[7] Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng các Điều 117, 123, 131, 328, 500, 501 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 168, 188 Luật đất đai năm 2013,

Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử: 1. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của anh Trâu Chí K và anh Võ Trường E về việc:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số **8277, quyền số 17/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/12/2022** tại Phòng công chứng số 02 được ký kết giữa anh Trâu Chí K và anh Võ Trường E là vô hiệu.

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký đất đai về đăng ký biến động quyền sử dụng đất, xác lập quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Buộc anh Võ Trường E có trách nhiệm trả cho anh Trâu Chí K số tiền **1.120.810.000** (*Một tỷ một trăm hai mươi triệu tám trăm mười nghìn*) **đồng**. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày anh K có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh Trường E không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng anh Trường E còn phải trả số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng thời gian chậm thi hành án. Lãi suất phát sinh tiền chậm trả thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Anh Trâu Chí K phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0029001 ngày 03/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Công Đông nên anh K đã nộp xong án phí.

Anh Võ Trường E phải chịu 45.624.300 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0013515

ngày 09/07/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Công Đông nên anh Trường E phải nộp tiếp số tiền 45.024.300 đồng.

3. Về chi phí tố tụng: anh Võ Trường E phải nộp số tiền 1.997.496 đồng đồng để trả cho anh Trâu Chí K.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tòa tuyên án. Đối với các đương sự vắng mặt được tính từ ngày nhận tổng đạt hoặc niêm yết bản án hợp lệ.

Trường hợp bản án 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:

- Tòa án nhân dân tỉnh TG;
- VKSND huyện Gò Công Đông;
- Chi cục THADS huyện Gò Công Đông;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Nguyễn Văn Nguyên