

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LONG HỒ
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 103/2019/DS - ST
Ngày: 21- 11 - 2019
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 HỒ - TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Ngọc Tú

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Hưng
2. Ông Trần Thanh Khen

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Tuyết Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Hồ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Hồ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Hồng Phần - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Hồ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 70/2018/TLST-DS ngày 20 tháng 4 năm 2018 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 117/2019/QĐXX-ST ngày 21 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Duy T, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Số 82/07 ấp TS, xã TĐ, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long.

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Trần Duy T: Anh Trần Hoàng Thụy, sinh năm 1979 – trú tại: Số 31A Phạm Thái B, phường A, TP.VL, tỉnh Vĩnh Long (Theo giấy ủy quyền ngày 01/11/2018). (Có mặt).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp của nguyên đơn: Luật sư Dương Văn Hiệp – Văn phòng luật sư Dương Văn Hiệp - Thuộc đoàn sư tỉnh Vĩnh Long (Có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Anh Huỳnh Ngọc L, sinh năm 1980 (có mặt)

Địa chỉ: Số 248A/17 ấp PN, xã LP, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long.

2.2. Chị Phan Ngọc M, sinh năm 1980 (có mặt)

Địa chỉ: Số 248A/17 ấp PN, xã LP, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp của bị đơn Phan Ngọc M:* Luật sư Trương Ngọc Sơn – Văn phòng luật sư Ngọc Sơn - Thuộc đoàn sư tỉnh Vĩnh Long (Có mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Phan Văn H, sinh năm 1943.

3.2. Bà Trần Thị B, sinh năm 1953.

Cùng địa chỉ: Số 248/17 ấp PN, xã LP, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của ông Phan Văn H và bà Trần Thị B: Huỳnh Ngọc L (Theo giấy ủy quyền ngày 08/10/2018) (có mặt)

3.3. Anh Phan Chí C, sinh năm 1984. (Vắng mặt)

3.4. Chị M Thị H, sinh năm 1987. (Vắng mặt)

3.5. Phan Gia H, sinh năm 2014 (con anh Cường, chị Huyền)

Người giám hộ của Phan Gia H là anh Phan Chí C và chị Mai Thị Huyền.

3.6. Anh Phan Văn H, sinh năm 1970 (vắng mặt)

3.7. Phan Anh H1, sinh năm 2006 (con anh Phan Văn H)

Người giám hộ của Phan Anh H1 là anh Phan Văn H.

3.8. Anh Phan Trí D, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 248/17 ấp PN, xã LPc, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long.

3.9. Anh Phan Nhựt B, sinh năm 1974. (Có mặt)

3.10. Chị Đào Thị Mỹ L, sinh năm 1976. (Vắng mặt)

3.11. Phan Anh D, sinh năm 2000 (con chị L và anh B)

3.12. Phan Nhựt T, sinh năm 2006 (con chị L và anh B)

3.13. Phan Mỹ D, sinh năm 2014 (con chị L và anh B)

Người giám hộ của Phan Nhựt T, Phan Mỹ D là anh Phan Nhựt B và chị Đào Thị Mỹ L.

Cùng địa chỉ: Số 248B/17 ấp PN, xã LP, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long.

3.14. Huỳnh Gia B, sinh năm 2006 (con anh L và chị M)

3.15. Huỳnh Gia H, sinh năm 2013 (con anh L và chị M)

Người giám hộ của Huỳnh Gia B và Huỳnh Gia H là anh Huỳnh Ngọc L và chị Phan Ngọc M.

Cùng địa chỉ: Số 248A/17 ấp PN, xã LP, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long.

3.16. Ủy ban nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm 5, thị trấn Long Hồ, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện ngày 03/4/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Trần Duy T, và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Do quen biết, nên vào năm 2012, vợ chồng anh L và chị M có hỏi mượn của anh T số tiền 1.600.000.000đồng để thanh toán tiền vay Ngân hàng vì đã đến hạn hợp đồng. Anh L và chị M cam kết là 06 tháng sẽ trả lại tiền cho anh T. Theo thỏa thuận thì ngày 01/10/2012, chị M và anh L cùng lập thỏa thuận là ký giấy nhận tiền 1.600.000.000đồng trả nợ Ngân hàng và lấy giấy tờ nhà đất thế chấp là 03 thửa đất số 1450, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.756,5m² loại đất trồng cây lâu năm; thửa 1451, tờ bản đồ số 2, diện tích 201,3m² loại đất ở tại nông thôn, gắn liền với phần đất còn có căn nhà cấp 04 trên đất diện tích xây dựng là 201,3m², khung cột bê tông cốt thép, nền gạch men, mái lợp ngói, vách tường, xây dựng năm 2010; thửa 1452, tờ bản đồ số 2, diện tích 98,7m² loại đất ở tại nông thôn cùng tọa lạc tại ấp Phước Ngươn, xã Long Phước, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long do chị Phan Ngọc M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giao cho anh T và lập hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cùng ngày 01/10/2012 tại Văn phòng công chứng Khả Quan.

Hết thời hạn cam kết, chị M và anh L không có tiền trả, nên đã thống nhất chuyển nhượng toàn bộ nhà đất nêu trên cho anh T với giá thỏa thuận là 70 lượng vàng SJC. Hai bên đã đến Văn phòng công chứng Khả Quan hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 01/10/2012, và ký lại 01 hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, 01 hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất vào ngày 27/4/2013 để thực hiện việc chuyển nhượng 03 thửa đất số 1450,1451,1452. Anh T đã thanh toán xong cho anh L và chị M 70 lượng vàng SJC sau khi đối trừ số

tiền nợ 1.600.000.000đồng, số tiền còn lại anh T đưa thêm cho M và L là 32 lượng vàng SJC cộng với tiền mặt là 28.300.000đ và có làm biên nhận ngày 27/4/2013 là chị M và anh L đã nhận đủ 70 lượng vàng SJC mua bán nhà đất.

Anh T và chị M đã tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng, và anh T đã nộp các khoản thuế cho Nhà nước vào ngày 11/5/2013 là 21.301.000đồng, được cấp giấy chứng nhận QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất nêu trên vào ngày 13/5/2013. Sau đó, anh T có yêu cầu anh L và chị M giao nhà và đất nhưng anh L và chị M nói chưa có chỗ ở nên xin anh cho ở một thời gian để tìm nguồn tiền mua lại nhà và đất với giá 70 lượng vàng SJC

Mục đích của anh T mua nhà và đất của anh L và chị M là nhằm để thu hồi số nợ 1.600.000.000đồng nên vào ngày 15/5/2013, anh T đồng ý ký văn bản thỏa thuận cố định giá mua bán nhà trong thời gian đến ngày 31/12/2015 với giá 70 lượng vàng SJC và hai bên lần lượt ký 5 hợp đồng vào các ngày 15/5/2013, ngày 15/10/2013, ngày 15/3/2014, ngày 12/8/2014 và ngày 11/01/2015

Sau khi hết hạn, anh T đã nhiều lần yêu cầu chị M và anh L giao nhà và đất, nhưng anh L và chị M không giao cứ hứa hẹn nhiều lần. Đến đầu năm 2016, anh T có khởi kiện, nhưng anh L và chị M xin anh rút đơn khởi kiện cho ở nhờ thêm một thời gian, hứa đây là lần cuối và vào ngày 04/12/2016 anh L và chị M ký giấy xin tiếp lưu cư đến hết ngày 30/11/2017 sẽ giao nhà và đất nhưng đến nay vẫn không thực hiện theo cam kết.

Việc giao dịch giữa anh T và chị M thì anh L đều biết, chỉ có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Phòng công chứng Khả Quan không có anh L ký vì giấy chứng nhận QSDĐ chỉ thể hiện có một mình chị M đứng tên, còn những giấy tờ nhận 70 lượng vàng SJC, giấy tờ nhận 1.600.000.000đ và các giấy tờ xin lưu cư đều có L ký tên.

Nay, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu yêu cầu anh Huỳnh Ngọc L, chị Phan Ngọc M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giao cho anh T toàn bộ phần đất số 1450, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.756,5m² loại đất trồng cây lâu năm; thửa 1451, tờ bản đồ số 2, diện tích 201,3m² loại đất ở tại nông thôn, gắn liền với phần đất là căn nhà cấp 04 trên đất diện tích xây dựng là 201,3m², khung cột bê tông cốt thép, nền gạch men, mái lợp ngói, vách tường, xây dựng năm 2010; thửa 1452, tờ bản đồ số 2, diện tích 98,7m² loại đất ở tại nông thôn, cùng tọa lạc tại ấp Phước Ngươn, xã Long Phước, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Đối với thửa số 1450-2 (phần mộ), diện tích 13,2m², loại đất CLN, anh T đồng ý trả lại cho anh L và chị M

Đối với căn nhà của anh B, anh T đồng ý trả giá trị căn nhà cho anh B 62.619.480đồng theo định giá.

Trường hợp Tòa án giải quyết vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì anh T yêu cầu anh L và chị M trả lại 70 lượng vàng SJC và 21.301.000đồng tiền nộp lệ phí trước bạ trước đó anh T đã nộp

Theo yêu cầu phản tố của bị đơn nguyên đơn không đồng ý

*** Bị đơn chị Phan Ngọc M, Huỳnh Ngọc L có đơn phản tố ngày 20/8/2018:**

Chị Phan Ngọc M trình bày:

Vào năm 2012, chị M có vay của anh Trần Duy T số tiền 1.500.000.000đồng, bằng số tiền mà chị trả cho ngân hàng vào lúc đó, khi vay anh T quy định là lãi suất 6%/tháng, vay không thời hạn, không viết biên nhận vì chị mượn chỉ trả vô ngân hàng đúng 1.500.000.000đồng còn số tiền chênh lệch trả ngân hàng do chị tự bỏ tiền vô trả, mục đích vay là trả nợ cho ngân hàng của công ty chị. Sau khi chị M lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra từ ngân hàng, anh T kêu chị làm hợp đồng giả cách chứ anh T không có lấy tài sản đó, chị và anh T có đến phòng công chứng Khả Quan ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/10/2012 để cho anh T làm tin nên chị M ký.

Sau khi vay tiền 1.500.000.000đồng từ ngày 01/10/2012 đến hết tháng 3/2013, chị M đã trả lãi cho anh T là 540.000.000đồng, không có viết biên nhận trả lãi cũng như không có giấy tờ chứng minh việc chị M đóng tiền lãi cho anh T. Từ tháng 4/2013, chị M không có khả năng trả lãi, nên anh T kêu chị M ký lại hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất, khi ký hợp đồng với giá ghi trên hợp đồng vào tháng 4/2013, ký cho anh T làm tin để đảm bảo cho số tiền chị mượn chứ anh T không có lấy tài sản của chị nên chị ký.

Việc giao dịch của chị và anh T chỉ có chị M ký tên, còn anh L không biết gì vì trong các biên nhận có chữ ký anh L là do chị M kêu anh L ký giấy trắng rồi tự chị M viết nội dung vào.

Nay theo yêu cầu của anh Trần Duy T, chị M không đồng ý.

Chị M chỉ đồng ý trả cho anh T số tiền vay gốc là 1.500.000.000đồng và 500.000.000đồng tiền lãi, tổng cộng tiền gốc và tiền lãi là 2.000.000.000đồng, chị M không yêu cầu khấu trừ tiền lãi 540.000.000đồng mà chị đã trả lãi cho anh T trước đây.

- Anh Huỳnh Ngọc L trình bày :

Anh L thừa nhận là chữ ký trong bản thỏa thuận và giấy nhận tiền vào ngày 01/10/2012 là của anh ký, nhưng nội dung bên trong thì anh không biết vì anh L không có mặt vào thời điểm đó, đến đầu năm 2016 khi Tòa án triệu tập anh thì anh mới biết sự việc.

Biên nhận nhận tiền ngày 27/4/2013 là chữ ký của anh nhưng văn bản và nội dung là gì anh không biết.

Tất cả các văn bản có trong hồ sơ đều là chữ ký của anh, nhưng vì quá tin tưởng vợ (Phan Ngọc M), anh đã ký vào tờ giấy trắng để ở nhà vì ở nhà có mở công ty cho vợ anh tiện cho việc xuất nhập hàng hóa vì anh là thủ quỹ, thủ kho.

Việc nợ vay ngân hàng anh không biết, biên nhận vay 1.600.000.000đồng anh cũng không biết, anh cũng không có ký các hợp đồng cho ở nhờ lưu cư gì. Năm 2016 anh và gia đình biết sự việc, có hỏi M thì M nói để M tự giải quyết đến hôm nay. Nếu yêu cầu anh L cùng liên đới trả nợ thì anh không đồng ý vì việc giao dịch này chỉ có một mình M thực hiện chứ anh và gia đình anh đều không có liên quan gì.

Anh L không có yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết trong các văn bản. Anh L không đồng ý theo yêu cầu của anh T.

- Chị M và anh L yêu cầu phản tố như sau:

+ Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa chị M và anh Trần Duy T được Văn phòng công chứng Khả Quan chứng thực ngày 27/4/2013 đối với thửa số 1450, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.756,5m² loại đất trồng cây lâu năm; thửa 1451, tờ bản đồ số 2, diện tích 201,3m² loại đất ở tại nông thôn, gắn liền với phần đất là căn nhà cấp 04 trên đất diện tích xây dựng là 201,3m², khung cột bê tông cốt thép, nền gạch men, mái lợp ngói, vách tường, xây dựng năm 2010; thửa 1452, tờ bản đồ số 2, diện tích 98,7m² loại đất ở tại nông thôn cùng tọa lạc tại ấp Phước Nguơn, xã Long Phước, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long và yêu cầu công nhận các thửa đất trên cho chị Phan Ngọc M.

+ Yêu cầu hủy 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1450, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.756,5m² loại đất trồng cây lâu năm; thửa 1451, tờ bản đồ số 2, diện tích 201,3m² loại đất ở tại nông thôn, gắn liền với phần đất là căn nhà cấp 04 trên đất diện tích xây dựng là 201,3m², khung cột bê tông cốt thép, nền gạch men, mái lợp ngói, vách tường, xây dựng năm 2010; thửa 1452, tờ bản đồ số 2, diện tích 98,7m² loại đất ở tại nông thôn cùng tọa lạc tại ấp Phước Nguơn, xã Long Phước, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long do anh Trần Duy T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan :**

- Ông Phan Văn H và bà Trần Thị B có anh Huỳnh Ngọc L là người đại diện hợp pháp trình bày:

Nguồn gốc 03 thửa đất chị M đứng tên là của ông Trần Văn T và bà Đặng Thị D, khi còn sống ông T và bà D có tặng cho 03 thửa đất cho con là Phan Nhựt

B đứng tên để cho anh Bình đứng ra làm ăn, vào khoảng 2010 anh L và chị M về trên phần đất trên cất nhà để ở, lúc đó được sự đồng ý của anh Bình và cha mẹ để cho M đứng tên QSDĐ vì do anh B làm ăn thất bại, toàn bộ đất và tài sản gắn liền trên đất do Phan Ngọc M đứng tên, đến năm 2012 thì xảy ra sự việc này. Nay theo yêu cầu của anh T ông H và bà B không đồng ý.

- Anh Phan Nhựt B trình bày:

Anh là anh ruột của Phan Ngọc M. Vào năm 2000, anh có xây 01 căn nhà nền gạch men, vách gỗ, mái tole, diện tích khoảng 80 – 90m² xây trên phần đất của bà ngoại anh và chị M (phần đất này thửa nào anh cũng không nhớ), sau đó bà ngoại chuyển tên quyền sử dụng đất cho anh đứng tên vào khoảng năm 2007, đến khi Phan Ngọc M làm ăn thua lỗ nên anh chuyển tên quyền sử dụng đất cho Phan Ngọc M đứng tên để M làm thủ tục vay vốn ngân hàng. Anh không hay biết gì về việc Phan Ngọc M bán đất cho anh Trần Duy T, anh chỉ biết chị M đem thế chấp quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất để vay tiền ngân hàng đến khi Tòa án gửi thông báo thụ lý và thông báo mời tham gia hòa giải, công khai chứng cứ thì anh mới biết. Anh sinh sống trên phần đất này từ năm 2000 đến nay, hiện tại sinh sống cùng anh trên phần đất còn có vợ anh là Đào Thị Mỹ L, sinh năm 1976; các con là Phan Anh D, sinh năm 2000; Phan Nhựt T, sinh năm 2006; Phan Mỹ D, sinh năm 2014. Hiện tại trên phần đất đang tranh chấp có 03 căn nhà là nhà của anh; nhà ba mẹ anh là Phan Văn H, bà Trần Thị B và nhà của Phan Ngọc M, Huỳnh Ngọc L.

Anh Trần Duy T yêu cầu Phan Ngọc M và Huỳnh Ngọc L giao cho anh T toàn bộ phần đất số 1450, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.756,5m² loại đất trồng cây lâu năm; thửa 1451, tờ bản đồ số 2, diện tích 201,3m² loại đất ở tại nông thôn, gắn liền với phần đất là căn nhà cấp 04 trên đất diện tích xây dựng là 201,3m², khung cột bê tông cốt thép, nền gạch men, mái lợp ngói, vách tường; thửa 1452, tờ bản đồ số 2, diện tích 98,7m² loại đất ở tại nông thôn cùng tọa lạc tại ấp Phước Ngươn, xã Long Phước, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long thì anh không đồng ý theo yêu cầu của anh T vì anh cùng vợ và các con đã sinh sống trên phần đất này từ năm 2000, phần đất này có nguồn gốc từ ông bà để lại cho các anh chị em nên anh không đồng ý di dời nhà để trả đất cho anh T.

*** Tại phiên tòa :**

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Phía nguyên đơn không đồng ý theo yêu cầu phản tố của bên bị đơn. Bên nguyên đơn đồng ý bồi thường trị giá căn nhà của B với số tiền 62.619.480đ. Trường hợp Tòa án vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T và chị M, thì phía nguyên đơn yêu cầu chị M và anh L phải có trách nhiệm trả cho nguyên đơn 70 lượng vàng SJC và 21.301.000đ tiền thuế trước bạ mà anh T đã nộp.

- Tại phiên tòa, chị M và anh L thay đổi một phần yêu cầu phản tố như sau :

+ Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa chị M và anh Trần Duy T được Văn phòng công chứng Khả Quan chứng thực ngày 27/4/2013 đối với thửa số 1450, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.756,5m² loại đất trồng cây lâu năm; thửa 1451, tờ bản đồ số 2, diện tích 201,3m² loại đất ở tại nông thôn, gắn liền với phần đất là căn nhà cấp 04 trên đất diện tích xây dựng là 201,3m², khung cột bê tông cốt thép, nền gạch men, mái lợp ngói, vách tường, xây dựng năm 2010; thửa 1452, tờ bản đồ số 2, diện tích 98,7m² loại đất ở tại nông thôn cùng tọa lạc tại ấp Phước Nguơn, xã Long Phước, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long

+ Chị M và anh L không yêu cầu hủy 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1450, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.756,5m² loại đất trồng cây lâu năm; thửa 1451, tờ bản đồ số 2, diện tích 201,3m² loại đất ở tại nông thôn, gắn liền với phần đất là căn nhà cấp 04 trên đất diện tích xây dựng là 201,3m², khung cột bê tông cốt thép, nền gạch men, mái lợp ngói, vách tường, xây dựng năm 2010; thửa 1452, tờ bản đồ số 2, diện tích 98,7m² loại đất ở tại nông thôn cùng tọa lạc tại ấp Phước Nguơn, xã Long Phước, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long do anh Trần Duy T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ yêu cầu công nhận 03 thửa đất 1450, 1451, 1452 cho chị Phan Ngọc M.

+ Chị M và anh L đồng ý hoàn trả cho anh T 1.600.000.000đ và tiền lãi từ tháng 10/2012 đến ngày xét xử sơ thẩm với lãi suất 1.125%/tháng là 1.540.000.000đ, tổng cộng gốc và lãi là 3.140.000.000đ. Nếu anh T chỉ yêu cầu hoàn trả cho anh T 70 lượng vàng SJC và 21.301.000đ tiền thuế anh T đã nộp thì chị M và anh L cũng thống nhất.

Chị M trình bày giá vàng SJC tại thời điểm xét xử là 41.640.000đ/ 01 lượng. Chị M đồng ý chịu toàn bộ chi phí đo đạc ngày 03/9/2019 và ngày 17/9/2019 với tổng số tiền 3.792.000đ.

Phản tranh luận tại phiên tòa :

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn vì: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 481, 482 giữa anh Trần Duy T và chị Phan Ngọc M ký kết vào ngày 27/4/2013 tại Văn phòng công chứng Khả Quan, mặc dù anh L không ký tên vào 02 hợp đồng chuyển nhượng này, nhưng anh L biết việc chị M ký kết hợp đồng chuyển nhượng ; anh L và chị M đều ký vào biên nhận nhận 70 lượng vàng SJC ; anh L cùng với chị M cũng ký kết vào các giấy tờ xin lưu cư với anh T. Do không muốn đóng thuế cao, nên trong 02 hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà anh T ký kết với chị M chỉ ghi giá tiền theo giá quy định nhà nước là 575.000.000đ, thấp hơn giá trị thực tế mà hai bên thỏa thuận. Anh L và chị M đã ký biên nhận nhận 70 lượng vàng của anh T, đây là giá mà hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng tài sản vì nếu anh T không mua tài sản của chị M thì sẽ không lấy được số tiền 1.600.000.000đ mà anh T cho chị M mượn vào năm 2012. Trong trường hợp Tòa án vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T với chị M, đề nghị Hội đồng xét xét đến quyền và lợi ích hợp pháp cho anh T, buộc chị M và anh L trả cho anh T 70 lượng vàng SJC và 21.301.000đ tiền thuê mà anh T đã nộp.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Phan Ngọc M đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của chị M, tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 481, 482 giữa anh Trần Duy T và chị Phan Ngọc M ký kết vào ngày 27/4/2013 tại Văn phòng công chứng Khả Quan vì các lý do sau :

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 481, 482 giữa anh Trần Duy T và chị Phan Ngọc M ký kết vào ngày 27/4/2013 tại Văn phòng công chứng Khả Quan là giao dịch dân sự giả tạo nhằm che dấu cho việc chị M vay số tiền 1.600.000.000đ của anh T. Anh T thừa nhận để đảm bảo cho số tiền 1,6 tỷ đồng mà anh T cho chị M mượn, nên giữa chị M và anh T đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa đất 1450, 1451, 1452 vào ngày 01/10/2012. Do sau 06 tháng chị M không có khả năng trả cho anh T 1,6 tỷ đồng, nên chị M và anh T hủy bỏ hợp đồng đã ký kết ngày 01/10/2012 và ký kết đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 481, 482 ký kết vào ngày 27/4/2013 tại Văn phòng công chứng Khả Quan. Chị M và anh L hoàn toàn không nhận số vàng 70 lượng vàng SJC theo biên nhận mà anh T đã đưa ra, không có việc giao nhận 70 lượng vàng SJC như biên nhận mà chị M và anh L đã ghi cho anh T, vì anh T cũng thừa nhận rằng anh chỉ đưa cho chị M 32 lượng vàng SJC và 28.300.000đ, số vàng còn lại trừ vào số tiền 1,6 tỷ đồng mà anh T đã đưa chị M trước đó, nếu anh T đã trừ vào số tiền 1,6 tỷ đồng thì anh T phải hủy giấy biên nhận đã đưa cho chị M 1,6 tỷ đồng, nhưng anh T vẫn giữ biên nhận này và làm chứng cứ cho việc khởi kiện tại Tòa án.

- Toàn bộ nhà và các thửa đất số 1450, 1452, 1451 từ khi chị M và anh T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ năm 2012 đến nay đều do phía bên bị đơn quản lý, sử dụng liên tục đến nay. Nếu như có việc chuyển nhượng thật thì các bên đã bàn giao tài sản từ năm 2012, chứ không phải đến nay phía nguyên đơn mới yêu cầu giao tài sản.

- Phía nguyên đơn thừa nhận do muốn đảm bảo số tiền vay 1,6 tỷ đồng không bị mất, nên mới làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị M, chứ nguyên đơn không muốn mua tài sản của chị M.

- Trên phần đất thửa số 1450, 1451, 1452 có tài sản của anh Bình, phần căn nhà trên đất là tài sản chung của chị M và anh L trong thời kỳ hôn nhân, nhưng khi làm thủ tục chuyển nhượng với anh T thì anh L, anh Bình không hề hay biết, cũng không ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Do anh T muốn đảm bảo số tiền 1,6 tỷ đồng cho chị M vay trước đó, nên làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất với chị M mà không tìm hiểu tài sản mà mình muốn mua là của ai

- Giá chuyển nhượng phần đất và tài sản trên các thửa đất 1450, 1451, 1452 ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị M và anh T thấp hơn giá trị thực tế rất nhiều lần.

Chị M và anh L thống nhất, đồng ý trả cho anh T 70 lượng vàng SJC và 21.301.000đ theo như yêu cầu anh T.

Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận cho chị M được quyền sử dụng các thửa đất 1450 diện tích đo thực tế là 1831,4m² loại đất trồng cây lâu năm, thửa 1451 diện tích 201,3m² loại đất ở tại nông thôn, thửa đất 1452 diện tích 98,7m² loại đất ở nông thôn, tọa lạc ấp Phước Nguơn, xã Long Phước, huyện Long Hồ.

* Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Hồ:

1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

+ *Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử:*

- Đây là vụ án tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại Điều 26, Điều 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 203 BLTTDS năm 2015.

- Việc xác định tư cách những người tham gia tố tụng đúng theo quy định tại Điều 68 BLTTDS

- Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng quy định tại Điều 96, 97 BLTTDS.

Thời hạn chuẩn bị xét xử được đảm bảo đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

+ *Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa:*

- Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

2. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng và người tham gia tố tụng khác trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

- Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 và Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên đề nghị xét xử vắng mặt được quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật dân sự.

3. Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ Điều 123, 124, 131, 463, 464, 500, 501 và điểm b khoản 1 Điều 688 BLDS năm 2015; Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình; Điều 144, 147, 157, 165 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Duy T về việc yêu cầu Phan Ngọc M và Huỳnh Ngọc L trả cho ông các thửa đất 1450 diện tích 1.756,5m² loại đất trồng cây lâu năm, thửa 1451 diện tích 201,3m² loại đất ở tại nông thôn, thửa đất 1452 diện tích 98,7m² loại đất ở nông thôn, tọa lạc ấp Phước Nguơn, xã Long Phước, huyện Long Hồ.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn:

+ Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 481, 482 ngày 27/4/2013 giữa anh Trần Duy T và Phan Ngọc M tại Văn phòng công chứng Khả Quan về việc chuyển nhượng các thửa đất 1450 diện tích 1.756,5m² loại đất trồng cây lâu năm, thửa 1451 diện tích 201,3m² loại đất ở tại nông thôn, thửa đất 1452 diện tích 98,7m² loại đất ở nông thôn, tọa lạc ấp Phước Nguơn, xã Long Phước, huyện Long Hồ.

+ Chị M và anh L có trách nhiệm trả cho ông T 70 lượng vàng SJC và 21.301.000đ tiền lệ phí trước bạ. Tổng số tiền $70 \times 41.640.000đ + 21.301.000đ = 2.936.101.000đ$.

+ Công nhận cho chị M được quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo đo đạc thực tế như sau: thửa đất 1450 diện tích 1.831,4m² loại đất trồng cây lâu năm, thửa 1451 diện tích 201,3m² loại đất ở tại nông thôn, thửa đất 1452 diện tích 98,7m² loại đất ở nông thôn, tọa lạc ấp Phước Nguơn, xã Long Phước, huyện Long Hồ.

Chị M có quyền và nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

+ Về án phí: anh T nộp 600.000đ. Chị M và anh L nộp 90.722.000đ.

Chi phí đo đạc và định giá tài sản: chị M nộp 3.790.000đ (đã nộp xong); anh T nộp 12.392.000đ (đã nộp xong)

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án dân sự về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn, và phần đất tranh chấp tọa lạc tại xã Long Phước, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng: Anh Phan Văn H, Phan Trí D, Phan Chí C, Mai Thị H, Đào Thị Mỹ L được tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần 2 nhưng vắng mặt không lý do, nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này theo quy định tại Điều 227 BLTTDS.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Xét, 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 481, 482 lập tại Văn phòng công chứng Khả Quan ngày 27/4/2013 giữa chị Phan Ngọc M và anh Trần Duy T đối với các thửa đất: số 1450, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.756,5m² loại đất trồng cây lâu năm; thửa 1451, tờ bản đồ số 2, diện tích 201,3m² loại đất ở tại nông thôn, gắn liền với phần đất là căn nhà cấp 04 trên đất diện tích xây dựng là 201,3m², khung cột bê tông cốt thép, nền gạch men, mái lợp ngói, vách tường, xây dựng năm 2010; thửa 1452, tờ bản đồ số 2, diện tích 98,7m² loại đất ở tại nông thôn cùng tọa lạc tại ấp Phước Nguơn, xã Long Phước, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long là giao dịch dân sự bị vô hiệu: do vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội theo quy định tại Điều 128 và giao dịch dân sự giả tạo theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005 vì các lẽ sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng đất các thửa số 1450, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.756,5m² loại đất trồng cây lâu năm; thửa 1451, tờ bản đồ số 2, diện tích 201,3m² loại đất ở tại nông thôn, gắn liền với phần đất là căn nhà cấp 04 trên đất diện tích xây dựng là 201,3m², khung cột bê tông cốt thép, nền gạch men, mái lợp ngói, vách tường, xây dựng năm 2010; thửa 1452, tờ bản đồ số 2, diện tích 98,7m² loại đất ở tại nông thôn cùng tọa lạc tại ấp Phước Nguơn, xã Long Phước, huyện Long Hồ được ký kết ngày 27/4/2013 tại Văn phòng công chứng Khả Quan do anh T và chị M ký kết. Trong khi đó, tài sản trên các thửa đất nói trên có căn nhà cấp 4 là tài sản chung của anh L và chị M, có căn nhà của gia đình anh Phan Nhựt B, nhưng khi chuyển nhượng tài sản nêu trên, anh L, anh B không hay

biết, không ký kết vào hợp đồng chuyển nhượng. Do vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà không có sự đồng ý của các thành viên có tài sản trên đất, ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của họ, vi phạm những quy định tại Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005.

- Giá trị phần đất các thửa số 1450, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.756,5m² loại đất trồng cây lâu năm; thửa 1451, tờ bản đồ số 2, diện tích 201,3m² loại đất ở tại nông thôn, gắn liền với phần đất là căn nhà cấp 04 trên đất diện tích xây dựng là 201,3m², khung cột bê tông cốt thép, nền gạch men, mái lợp ngói, vách tường, xây dựng năm 2010; thửa 1452, tờ bản đồ số 2, diện tích 98,7m² loại đất ở tại nông thôn cùng tọa lạc tại ấp Phước Nguơn, xã Long Phước, huyện Long Hồ theo chứng thư thẩm định giá mà các bên thỏa thuận chọn, thì toàn bộ tài sản của chị M giá trị 4.565.752.000đ, trong khi đó giá chuyển nhượng nhà và đất các thửa đất nói trên do anh T và chị M thỏa thuận trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 481, 482 có tổng giá trị 575.000.000đ thấp hơn rất nhiều lần so với giá trị thực của tài sản.

- Mục đích của chị M làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa đất và nhà nói trên, anh T và chị M đều thừa nhận đầu tiên chị M hỏi vay mượn tiền của anh T để trả ngân hàng, và để đảm bảo cho anh T, anh T cũng thừa nhận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị M nhằm thu hồi số tiền 1.600.000.000đ mà anh đã đưa cho chị M, nên chị M và anh T đã đến làm thủ tục chuyển nhượng các thửa đất và nhà nói trên tại Văn phòng công chứng Khả Quan vào ngày 01/10/2012, sau đó anh T và chị M mới hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng này và lập 02 hợp đồng chuyển nhượng số 481, 482 đối các thửa đất và nhà nói trên với tổng giá trị 02 hợp đồng là 575.000.000đ.

- Việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng số 481, 482 ký kết ngày 27/4/2013: Giấy biên nhận nhận 70 lượng vàng SJC có chữ ký của chị M và anh L là đúng sự thật, tuy nhiên không có việc giao nhận 70 lượng vàng SJC, vì khi anh T và chị M hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng phần đất và tài sản gắn liền với các thửa đất số 1450, 1452, 1451 thì anh T và chị M đều thừa nhận chị M chưa trả cho anh T số tiền 1,6 tỷ đồng, vì vậy các bên ký tiếp hợp đồng chuyển nhượng số 481,482 với giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 575.000.000đ. Anh T cũng thừa nhận biên nhận 70 lượng vàng SJC trong đó anh đã trừ cho chị M 1,6tỷ đồng tương đương 38 lượng vàng SJC, anh đưa cho chị M 32 lượng vàng SJC và 28.300.000đ, nhưng biên nhận 1,6 tỷ đồng anh T vẫn giữ, và chị M viết thêm biên nhận nhận 70 lượng vàng SJC, nhưng việc giao nhận 70 lượng vàng SJC là không đúng như theo biên nhận.

- Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 481, 482 tại Văn phòng công chứng Khả Quan ngày 27/4/2013, đến ngày 15/5/2013 giữa chị M và anh T có ký văn bản thỏa thuận mua lại tài sản với giá cố định 70 lượng

vàng SJC không thay đổi (từ ngày 15/5/2013 đến ngày 31/12/2015). Tiếp theo sau đó mỗi năm anh T đều cho chị M ở lại và sử dụng tài sản anh đã chuyển nhượng chứ không yêu cầu giao tài sản đã chuyển nhượng như những giao dịch chuyển nhượng, mua tài sản khác.

Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 481, 482 lập tại Văn phòng công chứng Khả Quan ngày 27/4/2013 giữa chị Phan Ngọc M và anh Trần Duy T đối với các thửa đất: số 1450, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.756,5m² loại đất trồng cây lâu năm; thửa 1451, tờ bản đồ số 2, diện tích 201,3m² loại đất ở tại nông thôn, gắn liền với phần đất là căn nhà cấp 04 trên đất diện tích xây dựng là 201,3m², khung cột bê tông cốt thép, nền gạch men, mái lợp ngói, vách tường, xây dựng năm 2010; thửa 1452, tờ bản đồ số 2, diện tích 98,7m² loại đất ở tại nông thôn cùng tọa lạc tại ấp Phước Nguơn, xã Long Phước, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long là giao dịch dân sự bị vô hiệu. Tại phiên tòa, chị M và anh L cũng đồng ý trả cho anh T số tiền vay gốc và lãi theo quy định của pháp luật là 3.140.000.000đ, nhưng anh T chỉ yêu cầu anh L và chị M trả cho anh T 70 lượng vàng SJC và 21.301.000đ tiền thuê mà anh T đã nộp, yêu cầu của anh T so với số tiền mà chị M và anh L đồng ý trả cho anh T là 3.140.000.000đ là thấp hơn và có lợi cho chị M và anh L. Sự thỏa thuận của các đương sự là phù hợp với quy định của pháp luật. Nên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của anh T yêu cầu tiếp tục thực hiện 02 hợp đồng chuyển nhượng số 481, 482 nêu trên. Chấp nhận yêu cầu phản tố của chị M, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 481, 482. Theo chị M trình bày giá vàng SJC ngày 21/11/2019 có giá 41.640.000đ/ 01lượng, lời trình bày của chị M phù hợp với thông tin công khai giá vàng SJC bán ra trong ngày 21/11/2019 trên website của công ty TNHH MTV vàng bạc đá quý Sài Gòn (SJC). Nên Hội đồng xét xử Buộc chị M và anh L có nghĩa vụ trả cho anh T 70 lượng vàng SJC x 41.640.000đ/lượng + 21.301.000đ = 2.936.101.000đ.

Công nhận cho chị M được quyền sử dụng thửa số 1450, tờ bản đồ số 2, theo diện tích đo đạc thực tế 1.831,4m² loại đất trồng cây lâu năm; thửa 1451, tờ bản đồ số 2, diện tích 201,3m² loại đất ở tại nông thôn, gắn liền với phần đất là căn nhà cấp 04 trên đất diện tích xây dựng là 201,3m², khung cột bê tông cốt thép, nền gạch men, mái lợp ngói, vách tường, xây dựng năm 2010; thửa 1452, tờ bản đồ số 2, diện tích 98,7m² loại đất ở tại nông thôn cùng tọa lạc tại ấp Phước Nguơn, xã Long Phước, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long

[3.2] Về chi phí xem xét thẩm định giá tài sản, đo đạc là 12.392.000đ. Do yêu cầu của anh T không được chấp nhận, nên anh T phải chịu toàn bộ chi phí này, anh T đã nộp tạm ứng đầy đủ, nên không phải nộp thêm.

Do chị M khiếu nại kết quả đo đạc, vì vậy chi phí đo đạc lần 4 ngày 03/9/2019, và lần 5 ngày 07/9/2019 tổng cộng là 3.792.000đ buộc chị M phải chịu. Chị M đã nộp tạm ứng xong cho Tòa án, được khấu qua.

Về án phí: anh T phải chịu 300.000đ tiền án phí đối với yêu cầu được chấp nhận và 300.000đ tiền án phí đối yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận.

Buộc anh L và chị M phải chịu 90.722.000đ (72.000.000đ + 2% của phần vượt quá 2.000.000.000đ) tiền án phí Dân sự sơ thẩm

[4] Xét đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận một phần.

[5] Xét đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là có cơ sở chấp nhận toàn bộ

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tại phiên tòa là có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, 157, 165, 227 Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 106, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 128, 129, 137, 471, 474, 476, 697, 698 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu chị Phan Ngọc M và anh Huỳnh Ngọc L, giao trả cho anh T toàn bộ phần đất số 1450, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.756,5m² loại đất trồng cây lâu năm; thửa 1451, tờ bản đồ số 2, diện tích 201,3m² loại đất ở tại nông thôn, gắn liền với phần đất là căn nhà cấp 04 trên đất diện tích xây dựng là 201,3m², khung cột bê tông cốt thép, nền gạch men, mái lợp ngói, vách tường, xây dựng năm 2010; thửa 1452, tờ bản đồ số 2, diện tích 98,7m² loại đất ở tại nông thôn cùng tọa lạc tại ấp Phước Ngươn, xã Long Phước, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn:

2.1. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/4/2013 giữa anh Trần Duy T và chị Phan Ngọc M do Văn phòng công chứng Khả Quan công chứng số 481, 482 ngày 27/4/2013 đối với phần đất số 1450, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.756,5m² loại đất trồng cây lâu năm; thửa 1451, tờ bản đồ số 2, diện tích 201,3m² loại đất ở tại nông thôn, gắn liền với phần đất là căn nhà

cấp 04 trên đất diện tích xây dựng là 201,3m², khung cột bê tông cốt thép, nền gạch men, mái lợp ngói, vách tường, xây dựng năm 2010; thửa 1452, tờ bản đồ số 2, diện tích 98,7m² loại đất ở tại nông thôn cùng tọa lạc tại ấp Phước Ngươn, xã Long Phước, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

2.2. Buộc chị Phan Ngọc M và anh Huỳnh Ngọc L có trách nhiệm liên đới trả cho anh Trần Duy T 70 lượng vàng SJC x 41.640.000đ/lượng + 21.301.000đ = 2.936.101.000đ (Hai tỷ, chín trăm ba mươi sáu triệu, một trăm lẻ một nghìn đồng)

2.3. Công nhận cho chị Phan Ngọc M được quyền sử dụng phần đất thửa số 1450, tờ bản đồ số 2, diện tích theo đo đạc thực tế 1.831,4m² loại đất trồng cây lâu năm; thửa 1451, tờ bản đồ số 2, diện tích 201,3m² loại đất ở tại nông thôn, gắn liền với phần đất là căn nhà cấp 04 trên đất diện tích xây dựng là 201,3m², khung cột bê tông cốt thép, nền gạch men, mái lợp ngói, vách tường, xây dựng năm 2010; thửa 1452, tờ bản đồ số 2, diện tích 98,7m² loại đất ở tại nông thôn cùng tọa lạc tại ấp Phước Ngươn, xã Long Phước, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long (có trích đo bản đồ địa chính khu đất kèm theo)

2.4. Chị Phan Ngọc M có nghĩa vụ kê khai đăng ký quyền sử dụng các phần đất tranh chấp vừa được công nhận nêu trên theo quy định về đất đai.

3. Về án án phí và chi phí khảo sát, đo đạc, xem xét thẩm định, định giá tài sản:

3.1 Về chi phí xem xét thẩm định giá tài sản, đo đạc: Buộc anh T phải nộp là 12.392.000đ (Anh T đã nộp xong)

- Buộc chị M nộp là 3.792.000đ chi phí đo đạc (chị M đã nộp xong).

3.2. Về án phí: Buộc anh T phải nộp 600.000 đ tiền án phí Dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001469 ngày 20/4/2018. Hoàn trả cho anh Trần Duy T số tiền tạm ứng án phí còn lại là 12.900.000đ (Mười hai triệu chín trăm nghìn đồng) theo lai thu tiền số 0001469 ngày 20/4/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Hồ.

- Buộc anh Huỳnh Ngọc L và chị Phan Ngọc M phải chịu 90.722.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 600.000đ đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001788 ngày 29/8/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Hồ, số tiền còn lại là 90.122.000đ (Chín mươi triệu một trăm hai mươi hai nghìn đồng), buộc anh L và chị M có nghĩa vụ nộp tiếp.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (Đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi

của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành 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.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND huyện Long Hồ;
- Chi cục THADS huyện Long Hồ;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS./.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Đặng Thị Ngọc Tú