

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHỢ MỚI
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 144/2024/DS-ST
Ngày: 20/9/2024
V/v tranh chấp "HĐ chuyển nhượng
QSDĐ, mua bán nhà ở"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHỢ MỚI, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Nguyễn Thanh Tuyên.

Các Hội thẩm nhân dân: ông Nguyễn Văn Hồng, bà Đào Thị Thu Vân

- Thư ký phiên tòa: ông Quách Thuận An, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Diễm Thúy, Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 110/2024/TLST-DS ngày 08 tháng 3 năm 2024 về việc tranh chấp "hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 866/2024/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Trần Văn T, sinh năm 1976 và bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1976; cùng cư trú: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Ông Hồ Trung C, sinh năm 1970, cư trú: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang (theo hợp đồng ủy quyền ngày 04/3/2024) (có mặt).

2. Bị đơn: bà Lê Thị X, sinh năm 1968, cư trú: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang (có mặt).

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

Bà Võ Thị Trang E, sinh năm 1990, cư trú: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang (có mặt).

Nguyễn Thành N, sinh ngày 30/4/2017 do bà Võ Thị Thùy T1, sinh năm 1987 và ông Nguyễn Thành Đ, sinh năm 1986, cùng cư trú: ấp M, thị trấn M, huyện C, tỉnh An Giang đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

Võ Nguyễn Duy B, sinh ngày 02/11/2020 do bà Võ Thị Thùy T1, sinh năm 1987 và ông Nguyễn Duy A, sinh năm 1983, cùng cư trú: ấp M, thị trấn M, huyện C, tỉnh An Giang đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

Trần Thị Tường V, sinh ngày 17/10/2010 do bà Võ Thị Trang E, sinh năm 1990, cư trú: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang và ông Trần Quốc H1, sinh năm 1982, cư trú: ấp M, thị trấn M, huyện C, tỉnh An Giang đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

Trần Thị Yến V1, sinh năm 2013 do bà Võ Thị Trang E, sinh năm 1990, cư trú: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang và ông Trần Quốc H1, sinh năm 1982, cư trú: ấp M, thị trấn M, huyện C, tỉnh An Giang đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

Trần Thị Ngọc V2, sinh năm 2014 do bà Võ Thị Trang E, sinh năm 1990, cư trú: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang và ông Trần Quốc H1, sinh năm 1982, cư trú: ấp M, thị trấn M, huyện C, tỉnh An Giang đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

Trần Thị Nhã V3, sinh năm 2017 do bà Võ Thị Trang E, sinh năm 1990, cư trú: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang và ông Trần Quốc H1, sinh năm 1982, cư trú: ấp M, thị trấn M, huyện C, tỉnh An Giang đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

Trần Ngọc Khánh V4, sinh năm 2020 do bà Võ Thị Trang E, sinh năm 1990, cư trú: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang và ông Trần Quốc H1, sinh năm 1982, cư trú: ấp M, thị trấn M, huyện C, tỉnh An Giang đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

Nguyễn Quốc B1, sinh năm 2024 do bà Võ Thị Trang E, sinh năm 1990 và ông Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1979, cùng cư trú: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai ngày 26/02/2024, nguyên đơn ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị Kim H cùng trình bày:

Vào ngày 12/6/2022 bà Lê Thị X đã thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà một phần đất ở ngang 4,2m, dài 20m, diện tích 84m² và căn nhà gắn liền trên diện tích đất ngang 4,2m, dài 20m, loại nhà cấp 4, nền lát gạch, vách tole, mái tole. Đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhà chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, nhà đất tọa lạc khu dân cư ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang. Hai bên có làm giấy mua bán do bà X ký tên được 05 người làm chứng ký tên chứng kiến. Giá mua bán nhà và đất là 130.000.000 đồng, bà X, bà Trang E đã nhận đủ số tiền bán nhà, đất của vợ chồng ông bà giao là 130.000.000 đồng, không có làm giấy tờ giao nhận tiền, số tiền 130.000.000 đồng là vợ chồng bà giao sau 01 ngày ký hợp đồng chuyển nhượng. Vào khoảng tháng 7 năm 2023 vợ chồng bà có làm đơn gửi Ban ấp Mỹ L kiện bà X về việc bà X đã chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng bà nhưng bà X

không thực hiện việc chuyển nhượng cho vợ chồng bà. Khi đó có mặt bà **Trang E**, Ban hòa giải động viên cho bà **X**, bà **Trang E** cùng trả số tiền 130.000.000 đồng, cách thức trả $\frac{1}{2}$ của số tiền 130.000.000 đồng nhưng đến cuối tháng 12 năm 2023 vẫn không trả nên vợ chồng bà có đến Ban áp kiện tiếp nhưng **B2** áp **Mỹ L** hướng dẫn vợ chồng ông bà đến Tòa án nhân dân huyện để kiện nên vợ chồng ông bà làm đơn khởi kiện và Tòa án thụ lý giải quyết. Đối với nội dung hòa giải tại Ban áp là ghi không đúng với nội dung vợ chồng ông bà tranh chấp nhưng bà **H** ký tên vào biên bản hòa giải ngày 27/7/2024 là để hòa giải không thành nên bà **H** đồng ý ký tên. Bà **H** xác định bà **Trang E** không có nợ gì bà mà vợ chồng bà nhận chuyển nhượng nhà đất của bà **X** và giao tiền cho bà **X** và bà **Trang E**. Sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng với bà **X** vào ngày 12/6/2022 là cho bà **T1** Em thuê lại nhà vào ngày 12/6/2022 với giá 500.000 đồng. Sau khi thuê được 20 ngày thì bà **Trang E** không ở căn nhà này nữa. Sau đó bà **H** có đến dọn dẹp nhà thì bà **X** vào lấy lại nhà vào ngày 24/7/2023, từ ngày 24/7/2023 cho đến nay bà **X** đang quản lý sử dụng căn nhà và đất đang tranh chấp. Nay ông **T**, bà **H** yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở giữa ông **T**, bà **H** và bà **X** theo hợp đồng được ký kết ngày 12/6/2022. Buộc bà **X** tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở đối với phần đất ở có diện tích 84m² và căn nhà gắn liền trên đất, loại nhà cấp 4, nền lát gạch, vách tole, mái tole, nhà đất tọa lạc khu dân cư **ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang**. Bà **X** không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/6/2022 thì bà **X**, bà **Trang E** phải trả lại số tiền 130.000.000 đồng.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông **Hồ Trung C** thống nhất trình bày của ông **T**, bà **H**.

*Bị đơn bà **Lê Thị X** trình bày:*

Bà và bà **Nguyễn Thị Kim H** quen biết nhau, bán hàng gần nhau nên có mối quan hệ thân thiết nhưng không có họ hàng. Bà có 01 phần đất ở ngang 4,2m, dài 20m, diện tích 84m² và căn nhà cấp 4 gắn liền trên diện tích đất tọa lạc **ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang** do nhà nước cấp vào 2017. Thời điểm trước bà có căn nhà cũng tại **ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang** nhưng không phải căn nhà hiện nay, do nhà bị cháy nên nhà nước cấp lại căn nhà và đất tại khu dân cư là 01 phần đất ở ngang 4,2m, dài 20m, diện tích 84m² và căn nhà cấp 4 gắn liền trên diện tích đất tọa lạc **ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang** hiện nay ông **T**, bà **H** đang tranh chấp. Bà xác định bà không có bán nhà và đất cho ông **T**, bà **H**. Vào khoảng năm 2021 - 2022 bà **H** kêu bà vào nhà bà **H** để ký giấy xác định bà **T1** Em nợ bà **H** số tiền 130.000.000 đồng. Khi đó bà đồng ý ký xác nhận nợ cho bà **H**, do không biết chữ nhưng bà có ký tên. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/6/2022 bà **H** cung cấp chữ ký Xiếu là do bà viết chữ **X** nhưng bà **H** nói là xác nhận nợ chứ không có bán nhà đất cho ông **T**, bà **H**. Căn nhà và đất bà **H**, ông **T** đang tranh chấp là bà ở từ trước đến nay chứ không giao ai hết. Trước đây bà **H** có kiện mẹ con bà tại **ấp M**, khi đó **B2** áp hòa giải nội dung là bà **Trang E** thiếu nợ, không có hòa giải bán nhà đất, lúc đó **Nguyễn Thanh T2**,

chồng của **Trang E** hứa trả tiền cho bà **H** chứ bà không có hứa trả tiền. Bà **X** không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý giao nhà đất cho ông **T**, bà **H** và không đồng ý trả lại số tiền 130.000.000 đồng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Võ Thị Trang E** trình bày:*

Bà và ông **Trần Văn T**, bà **Nguyễn Thị Kim H** bán hàng gần nhau nên có quan hệ qua lại và bà gọi ông **T**, bà **H** là anh chị nuôi. Vào khoảng năm 2020 bà có nợ bà **H** số tiền 20.000.000 đồng, góp mỗi ngày 1.000.000 đồng trong 24 ngày là dứt nợ. Bà góp được 12 ngày thì không góp nữa nên chuyển sang đóng lãi, đóng lãi hàng ngày, khi đó số tiền nợ lại là 12.000.000 đồng, đóng lãi 120.000đ/ngày. Sau đó bà **H** đưa thêm 20.000.000 đồng để góp nữa, góp nữa chừng còn nợ lại 12.000.000 đồng, qua nhiều lần vay đến năm 2021 mới thành số tiền 110.000.000 đồng. Giữa bà với bà **H** vay mượn không có làm biên nhận, đến tháng 10 năm 2021 bà **H** kêu bà làm hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất của bà **X**, lúc đó bà có ký giấy nhưng bà **H** giữ giấy chứ bà không giữ giấy và bà **H** đưa thêm 20.000.000 đồng mới thành số tiền 130.000.000 đồng. Đối với giấy thuê nhà không ngày tháng năm là bà có ký vì lúc đó bà **H** kêu bà ký để ông **T** tin tưởng bà **H** có mua nhà nên bà đồng ý ký tên. Bà có ký vào giấy sang nhượng đất cho bà **H** đối với phần đất của bà **X**, còn bà **X** là ký làm chứng, lúc đó bà **X** không có mặt, bà **H** nói sẽ để cho bà **X** ký sau. Sau này bà **X** có nói với bà là bà **H** có kêu bà **X** ký tên xác nhận bà nợ 130.000.000 đồng. Bà **T1** xác định có ký vào hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất ngày 12/6/2022 để xác nhận bà nợ 130.000.000 đồng, khi đó bà thỏa thuận với bà **H** là lấy căn nhà và đất của bà **X** để chuyển nhượng cho bà **H** với số tiền 130.000.000 đồng nhưng bà **X** hoàn toàn không biết chuyển nhượng nhà đất, bà chỉ nói với bà **X** là bà xác nhận nợ bà **H** 130.000.000 đồng. Đối với giấy cho thuê nhà không ngày tháng bà xác định có ký tên do bà **H** nói nhận chuyển nhượng thì phải cho thuê lại nên bà mới ký tên vào giấy cho thuê nhà. Ông **T**, bà **H** yêu cầu bà **X** sang tên phần đất và nhà thì bà không đồng ý mà bà chỉ đồng ý trả cho bà **H** số tiền 130.000.000 đồng mà bà đã nợ nhưng xin trả dần.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông **C** xác định lại yêu cầu khởi kiện, yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất ngày 12/6/2022 đối với phần đất ở có diện tích 84m² và căn nhà gắn liền trên đất, loại nhà cấp 4, nền lát gạch, vách tole, mái tole, nhà đất tọa lạc khu dân cư **ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang**. Bà **X**, bà **Trang E** phải có nghĩa vụ trả lại cho ông **T**, bà **H** số tiền 130.000.000 đồng.

Bị đơn bà **X** không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý trả lại số tiền 130.000.000 đồng cho ông **T**, bà **H**.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Võ Thị T1** Em đồng ý trả cho ông **T**, bà **H** số tiền 130.000.000 đồng nhưng xin trả dần.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới phát biểu:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, 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 là đúng quy định pháp luật.

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 73 và Điều 234 Bộ luật Tố tụng dân sự. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp với quy định tại Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 120, Điều 123, Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất ngày 12/6/2022 giữa bà Lê Thị X với ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị Kim H vô hiệu. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Võ Thị Trang E cùng có nghĩa vụ liên đới với bà Lê Thị X trả cho ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị Kim H số tiền 130.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Theo đơn khởi kiện của ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị Kim H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở ngày 12/6/2022 giữa ông T, bà H với bà X. Căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015 xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết: bị đơn bà Lê Thị X, cư trú ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

[1.3] Về sự vắng mặt của đương sự: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thành N do bà Võ Thị Thùy T1, ông Nguyễn Thành Đ đại diện theo pháp luật; Võ Nguyễn Duy B do bà Võ Thị Thùy T1, ông Nguyễn Duy A đại diện theo pháp luật; Trần Thị Tường V, Trần Thị Yến V1, Trần Thị Ngọc V2, Trần Thị Nhã V3, Trần Ngọc Khánh V4 do bà Võ Thị Trang E, ông Trần Quốc H1 đại diện theo pháp luật; Nguyễn Quốc B1 do bà Võ Thị Trang E, ông Nguyễn Thanh T2 đại diện theo pháp luật đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngày 12/6/2022 giữa ông **Trần Văn T**, bà **Nguyễn Thị Kim H** với bà **Lê Thị X** có ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất đối với diện tích đất ngang 4,2m, dài 20m, tọa lạc **ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang** với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 130.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất ngày 12/6/2022 giữa ông **T3**, bà **H** với bà **X** tuy có lập bằng văn bản nhưng không được công chứng chứng thực tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tại sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 05/8/2024 của **Văn phòng Đ1 chi nhánh C1** thể hiện diện tích đất ông **T**, bà **H** ký hợp đồng chuyển nhượng với bà **X** có diện tích 84m² (ngang 4,2m, dài 20m), trên đất có căn nhà diện tích 51,5m². Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới thể hiện căn nhà có kết cấu nền lát gạch, vách tole, mái tole.

Xét thấy, diện tích 84m² (ngang 4,2m, dài 20m) đất bà **X** chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở. Tại biên bản xác minh ngày 25/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới thể hiện do nhà bà **X** bị cháy nên vào năm 2017 bà **X** được hỗ trợ nền trong khu tái định cư tọa lạc **tổ A, ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang**. Biên bản ghi lời khai ngày 26/7/2024 bà **X** xác định thời điểm trước bà có căn nhà cũng tại **ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang** nhưng không phải căn nhà hiện nay, do nhà bị cháy nên nhà nước cấp lại căn nhà và đất tại khu dân cư là 01 phần đất ở ngang 4,2m, dài 20m, diện tích 84m² và căn nhà cấp 4 gắn liền trên diện tích đất tọa lạc **ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang** hiện nay ông **T**, bà **H** đang tranh chấp. Từ đó cho thấy, diện tích đất và nhà ông **T**, bà **H** đang tranh chấp là bà **X** được nhà nước cấp lại căn nhà và đất tại khu dân cư do nhà bị cháy, hiện nay bà **X** chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở.

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

“Điều 188. Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;”

Khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

“Điều 502. Hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất

1. Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.”

Điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

“Điều 167. Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất

3. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này;”

Việc bà X ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/6/2022 để chuyển nhượng cho ông T, bà H là chưa đủ điều kiện theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và việc chuyển nhượng giữa bà X với ông T, bà H không được công chứng chứng thực tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền là vi phạm về hình thức theo quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Tại phiên tòa hôm nay, ông C là người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà H yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất lập ngày 12/6/2022 giữa ông T, bà H với bà X vô hiệu là có căn cứ để chấp nhận.

[2.2] Tại biên bản hòa giải ngày 16/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, bà H xác định bà Trang E không có nợ mà vợ chồng bà nhận chuyển nhượng nhà đất của bà X và giao tiền cho bà X và Trang E. Bà X cho rằng không có bán nhà và đất cho ông T, bà H. Vào khoảng năm 2021 - 2022 bà H kêu bà vào nhà bà H để ký giấy xác định bà T1 Em nợ bà H số tiền 130.000.000 đồng. Khi đó bà đồng ý ký xác nhận nợ cho bà H, do không biết chữ nhưng bà có ký tên. Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất lập ngày 12/6/2022 bà H cung cấp chữ ký X là do bà viết chữ X nhưng bà H nói là xác nhận nợ chứ không có bán nhà đất cho ông T, bà H. Bà Võ Thị Trang E xác định có ký vào hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất ngày 12/6/2022 để xác nhận bà nợ 130.000.000 đồng, khi đó bà thỏa thuận với bà H là lấy căn nhà và đất của bà X để chuyển nhượng cho bà H với số tiền 130.000.000 đồng nhưng bà X hoàn toàn không biết chuyển nhượng nhà đất, bà chỉ nói với bà X là bà xác nhận nợ bà H 130.000.000 đồng.

Xét thấy, tại hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất ngày 12/6/2022 thể hiện giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 130.000.000 đồng, phương thức thanh toán tiền mặt. Bà X xác định có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất ngày 12/6/2022. Căn cứ khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

“Điều 131. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận”.

Do vậy, bà X phải có nghĩa vụ trả lại cho ông T, bà H số tiền 130.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà Trang E cho rằng do bà nợ bà H số tiền 130.000.000 đồng nên bà ký vào hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất ngày 12/6/2022 để xác nhận

bà nợ 130.000.000 đồng nên bà đồng ý trả lại cho ông T, bà H số tiền 130.000.000 đồng. Xét sự tự nguyện của bà Trang E là phù hợp theo quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của bà Trang E cùng có nghĩa vụ liên đới với bà X để trả cho ông T, bà H số tiền 130.000.000 đồng.

[2.3] Đối với căn nhà gắn liền diện tích đất 84m², bà H xác định bà X đang quản lý sử dụng từ ngày 24/7/2023 cho đến nay. Bà X trình bày, hiện nay bà cùng các cháu Nguyễn Thành N, Võ Nguyễn Duy B, Trần Thị Tường V, Trần Thị Yến V1, Trần Thị Ngọc V2, Trần Thị Nhã V3, Trần Ngọc Khánh V4, Nguyễn Quốc B1 đang sinh sống trong nhà nên Hội đồng xét xử không buộc ông T, bà H giao lại cho bà X.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất ngày 12/6/2022 giữa ông T, bà H với bà X. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trang E, bà Trang E cùng có nghĩa vụ liên đới với bà X trả lại cho ông T, bà H số tiền 130.000.000 đồng.

[2.3] Về chi phí tố tụng: Điều 157, Điều 158, Điều 163, Điều 164 Bộ luật tố tụng dân sự, bà X có nghĩa vụ nộp số tiền 2.023.640 đồng tại Cơ quan thi hành án có thẩm quyền để hoàn trả cho ông T, bà H.

[2.4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị Kim H được hoàn lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0015173 do Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang cấp ngày 08 tháng 3 năm 2024.

Bà Lê Thị X, bà Võ Thị Trang E phải chịu 6.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157, Điều 158, Điều 163, Điều 164, khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 và khoản 1 Điều 273, Điều 278 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013, khoản 2, khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị Kim H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa ông **Trần Văn T**, bà **Nguyễn Thị Kim H** với bà **Lê Thị X** ngày 12/6/2022 vô hiệu.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà **Võ Thị Trang E**. Bà **Võ Thị Trang E** cùng có nghĩa vụ liên đới với bà **Lê Thị X** trả cho ông **Trần Văn T** và bà **Nguyễn Thị Kim H** số tiền 130.000.000 (một trăm ba mươi triệu) đồng.

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, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về chi phí tố tụng: bà **Lê Thị X** có nghĩa vụ nộp số tiền 2.023.640 đồng tại Cơ quan thi hành án có thẩm quyền để hoàn trả cho ông **Trần Văn T**, bà **Nguyễn Thị Kim H**.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông **Trần Văn T**, bà **Nguyễn Thị Kim H** được hoàn lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0015173 do Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang cấp ngày 08 tháng 3 năm 2024.

Bà **Lê Thị X**, bà **Võ Thị Trang E** phải chịu 6.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm.

Riêng thời hạn kháng cáo của các đương sự vắng mặt được tính là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 Điều 6, Điều 7 và Điều 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 An Giang;
- VKSND H. Chợ Mới;
- Chi cục THADS H. Chợ Mới;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thanh Tuyền

