

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN ĐỨC LINH  
TỈNH BÌNH THUẬN**

Bản án số: 71/2022/DS-ST

Ngày: 13/12/2022

V/v: “*Tranh chấp HĐ  
chuyển nhượng QSDĐ*”

**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 ĐỨC LINH - TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ X Thuận.

*Các hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Thanh Bình

2. Bà Huỳnh Thị Thúy Nga

***- Thư ký ghi biên bản phiên tòa:*** Bà Mai Thảo Chi - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Linh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Linh tham gia phiên Tòa:*** Ông Cao Quốc Thuận – Kiểm sát viên.

Từ ngày 12 đến ngày 13 tháng 12 năm 2022, tại hội trường Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận; xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý: 50/2022/TLST-DS, ngày 02 tháng 3 năm 2022, về việc “*Tranh chấp HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 242/2022/QĐXX-DS, ngày 28 tháng 11 năm 2022 giữa:

***-Nguyên đơn:*** Cao Văn B, sinh năm: 1939

Nơi cư trú: Số 38, đường số 01, thôn 4, xã Đức Hạnh, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Lê Văn H, sinh năm: 1962

Nơi cư trú: Số 507, đường cách mạng tháng 8, khu phố 1, TT.Võ Xu, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

***-Bị đơn:***

+Nguyễn Duy V, sinh năm: 1982

+Cao Thị K, sinh năm: 1983

Cùng nơi cư trú: đường Nguyễn Thông, khu phố 2, TT.Đức T, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

+Trần Như T, sinh năm: 1978

+Cao Thị H, sinh năm: 1980

Cùng nơi cư trú: số 31, đường điện biên phủ, khu phố 5, TT.Đức T, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của: V, K, T, H

Huỳnh Thị Ngọc Thuận, sinh năm: 1966

Nơi cư trú: Số 498, đường cách mạng tháng 8, khu phố 2, TT.Võ Xu, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

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

+Huỳnh Thị X, sinh năm: 1940 (vợ ông B)

Nơi cư trú: Số 38, đường số 01, thôn 4, xã Đức Hạnh, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Lê Văn H, sinh năm: 1962

Nơi cư trú: Số 507, đường cách mạng tháng 8, khu phố 1, TT.Võ Xu, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

+Văn phòng công chứng Đức Linh

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Chí C- Công chứng viên

Nơi cư trú: Số 134, đường Trần Hưng Đạo, TT.Đức T, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

Tại phiên tòa: Có mặt đại diện theo ủy quyền của ông Cao Văn B và theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị X; có mặt đại diện theo ủy quyền của bị đơn; ông Nguyễn Chí Công có đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 08/6/2022.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo đơn khởi kiện ngày 25/02/2022, biên bản ghi lời khai, biên bản hòa giải có trong hồ sơ vụ án và lời khai tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông Cao Văn B và bà Huỳnh Thị X trình bày: Vào ngày 30 tháng 11 năm 2021, ông B có nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng 02 thửa đất cho 02 chị em Cao Thị K và Cao Thị H

số tiền nhận cọc là: 100.000.000 đồng để đảm bảo ông B bán 02 thửa đất giá 900.000.000 đồng. Theo như hợp đồng đặt cọc thì đến ngày 06 tháng 12 năm 2021 chị Cao Thị K điện thoại cho ông B đến Văn phòng công chứng Đức Linh ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, còn hình thức và nội dung hợp đồng chuyển nhượng thì không biết chị K đã nhờ Văn phòng công chứng Đức Linh soạn thảo từ khi nào. Khi đến Văn phòng công chứng Đức Linh, cán bộ Văn phòng công chứng Đức Linh yêu cầu ông B ký vào 02 bộ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Trong khi đó ông B thuộc diện cao tuổi mắt kém, nặng tai không đọc được hợp đồng, không nghe giải thích được, hơn nữa trong ngày 06/12/2021, không có mặt bà Huỳnh Thị X ký vào trong hợp đồng. Sau 03 ký hợp đồng thì đến ngày 09/12/2021 chị Cao Thị K đến nhà chờ vợ ông B là bà: Huỳnh Thị X đến Văn phòng Công chứng ký và lăn tay vào hợp đồng, nhưng hợp đồng vẫn ghi ngày 06 tháng 12 năm 2021. Ông B đến văn phòng ký hợp đồng xong nhưng bên nhận chuyển nhượng không giao số tiền còn lại là: 800.000.000 đồng cho ông B. Từ đó ông B liên tiếp gọi điện thoại yêu cầu chị Cao Thị K trả số tiền trên cho ông B, nhưng không được đáp ứng. Do bên nhận chuyển nhượng không trả tiền nên ngày 23 tháng 02 năm 2022 ông B có đến Văn phòng công chứng Đức Linh nhờ văn phòng công chứng giải quyết lấy lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B. Vì không trả tiền cho ông B nên ông không đồng ý bán nữa, nhưng Văn phòng công chứng Đức Linh chỉ ông B xuống một cửa của UBND huyện Đức Linh, thì được trả lời hồ sơ đang làm. Do bên bị đơn mua đất nhưng không trả tiền có ý đồ lừa dối ông, nên nay ông yêu cầu Tòa án tuyên 02 hợp đồng: hợp đồng số công chứng: 5345, quyền số 12.2021 TP/CC-CC/HĐGD. Diện tích: 3.659,5 m<sup>2</sup> và hợp đồng số công chứng: 5346; quyền số 12.2021 TP/CC-CC/HĐGD Diện tích: 11.362,6 m<sup>2</sup>.

Nguyên nhân ông B yêu cầu Tòa án tuyên bố 02 hợp đồng trên vô hiệu: Vì có dấu hiệu gian dối làm hợp đồng không đúng với thực tế khi chuyển nhượng như sau:

1/ Giá trị chuyển nhượng 02 thửa đất là: 900.000.000 đồng, nhưng 02 hợp đồng chỉ ghi tổng số tiền là: 280.000.000 đồng; trong đó 01 hợp đồng ghi số tiền là: 200.000.000 đồng và 01 hợp đồng ghi số tiền là: 80.000.000 đồng

2/Bên nhận chuyển nhượng đặt cọc cho ông B số tiền là: 100.000.000 đồng, trong tổng số 900.000.000 đồng, nhưng 02 hợp đồng ghi: Hai bên đã thực hiện xong việc giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên trước khi ký hợp đồng

này. Nội dung này không đúng với thực tế. Vì sau khi ký, nếu giả thiết bên bị đơn không trả tiền cho ông thì ông cũng không có quyền đòi tiền, vì ghi đã trả tiền xong, hoặc giả thiết nếu ông B chết đi (vì hiện tại ông đã gần 90 tuổi thường xuyên đau ốm) thì các con của ông cũng không thể kiện để đòi tiền được vì trong hợp đồng ghi đã trả trước khi ký hợp đồng.

3/Tại khoản 2 Điều 7 hợp đồng của 02 hợp đồng ghi: Hai bên đã tự đọc hợp đồng, đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng này, vợ chồng ông B thuộc diện cao tuổi mắt kém không đọc được hợp đồng, nặng tai nghe không rõ công chứng giải thích, chỉ thực hiện ký và lăn tay vào hợp đồng theo sự hướng dẫn của Công chứng viên. Thực tế 02 bên chưa giao nhận đất, nhưng hợp đồng nêu bên A đã giao cho bên B thửa đất nêu tại Điều 1 hợp đồng này.

4/Trong giấy đặt cọc ghi rõ: “Bên bán sẽ làm sổ cho bên mua sau khi ra tên sổ đỏ Bên mua (Bên B) sẽ giao đủ cho bên bán sau khi bên bán (Bên A) sang ra tên cho bên mua ra sổ mới”. Trong khi đó: khoản 2 Điều 3 hợp đồng ghi: “Bên B có nghĩa vụ thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất theo hợp đồng này tại cơ quan có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật.”

5/Ông B và bà X có quyền và nghĩa vụ ngang nhau, nhưng Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số: 5346, diện tích đất chuyển nhượng 11.362,6 m<sup>2</sup> bà X không được ký, kể cả giấy đặt tiền cọc 100.000.000 đồng cũng không được ký.

6/ Nhiều nội dung sai trái trong hợp đồng đã dẫn đến mâu thuẫn trầm trọng trong gia đình, cho nên các thành viên trong gia đình cương quyết yêu cầu chấm dứt việc chuyển nhượng QSDĐ.

Về hậu quả của việc yêu cầu hợp đồng vô hiệu: ông B yêu cầu chị K là người hiện nay đang trực tiếp giữ 02 GCNQSDĐ bản chính thì phải trả lại cho ông B. ông B trả lại số tiền đặt cọc cho chị K và chị H, ông B sẽ hỗ trợ thêm về tiền trượt giá thị trường là 1,66%/tháng, kể từ ngày ông B nhận tiền cọc cho đến nay.

Theo biên bản ghi lời khai, biên bản hòa giải có trong hồ sơ vụ án và lời khai tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Do có nhu cầu mua đất nên vào ngày 30 tháng 11 năm 2021, chị Cao Thị K và chị Cao Thị H là cháu gọi ông Cao Văn B bằng chú có đặt cọc để mua 02 thửa đất liền nhau của ông B, trên đất gồm có khoảng 100 cây điều lớn, 200 cây điều gép; 300

cây cao su và cây chuối. Do đó chị K và chị H có đặt cọc cho ông B số tiền 100.000.000đồng để mua hai thửa đất trên. Sau khi bàn bạc thống nhất, chị K viết giấy đặt cọc, rồi mọi người ký tên vào. Số còn lại sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng còn phải trả là 800.000.000đồng.

Sau khi viết giấy đặt cọc xong, thì mấy ngày sau chị K có mượn GCNQSDĐ bản chính của ông B nhờ Văn phòng công chứng Đức Linh soạn thảo hợp đồng trước. Đến ngày 06 tháng 12 năm 2021, thì gồm những người sau: Cao Thị K, Cao Thị H, Nguyễn Duy V, Trần Như T, ông Cao Văn B đến Văn phòng công chứng Đức Linh ký 02 hợp đồng chuyển nhượng, còn bà Huỳnh Thị X là vợ của ông B do mệt nên đến tận 6 ngày sau (ngày 12/12/2021) mới đến Văn phòng công chứng Đức Linh ký tên trong hợp đồng.

Còn về nội dung và hình thức của 02 hợp đồng: Hợp đồng được công chứng số 5346; quyển số 12.2021.TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 06/12/2021 và hợp đồng được công chứng số 5345; quyển số 12.2021.TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 06/12/2021 đều do chị Cao Thị K nhờ Văn phòng công chứng Đức Linh soạn thảo trước.

Về giá trị ghi trong hợp đồng: giá trị 200.000.000đồng và 80.000.000đồng trong hai hợp đồng đều do Văn phòng công chứng Đức Linh tự soạn thảo, chứ 02 bên không đề nghị soạn thảo. Giá thật của hai thửa đất khi chuyển nhượng là 900.000.000đồng. Sau khi ký hợp đồng thì ông B hoàn toàn không nhận bất cứ khoản tiền nào của bên bị đơn. Vì theo như hợp đồng đặt cọc thì sau khi ra sổ mới thì bị đơn mang sổ về thì mới phải trả cho ông B 800.000.000đồng. Từ ngày ký hợp đồng đặt cọc cho đến nay thì toàn bộ 02 thửa đất trên và T sản có trên đất đều do nguyên đơn trực tiếp quản lý sử dụng, khai thác hoa lợi, lợi tức trên 02 thửa đất nêu trên.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên 02 hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì bị đơn không đồng ý, vì các lý do sau:

-Việc giao tiền chỉ hoàn tất sau khi bên bị đơn đã nhận sổ đỏ theo như hợp đồng đặt cọc.

- Hình thức và nội dung của hợp đồng đúng quy định của pháp luật, khi ký hợp đồng thì bên nguyên đơn hoàn toàn tự nguyện, không bị đe dọa hoặc ép buộc.

Tại bản tự khai ngày 07/6/2022, người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng Đức Linh trình bày:

Văn phòng công chứng Đức Linh nhận được phiếu yêu cầu công chứng của bà Cao Thị K, sinh năm 1983, đăng ký HKTT tại: Khu phố 2, thị trấn Đức T, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

Yêu cầu của bà Cao Thị K là: Đề nghị Văn phòng soạn thảo và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Cao Văn B, sinh năm 1939 và Huỳnh Thị X, sinh năm 1940, cùng đăng ký HKTT tại: Thôn 4, xã Đức Hạnh, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận. Đối tượng của hợp đồng là:

+ Thửa đất số 20 tờ bản đồ số 41 diện tích 3659,5m<sup>2</sup> tại khu vực Bàu Đá, xã Đức Hạnh, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

+ Thửa đất số 22 tờ bản đồ số 41 diện tích 11362,6m<sup>2</sup> tại khu vực Bàu Đá, xã Đức Hạnh, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

Sau khi tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ, Văn phòng công chứng Đức Linh nhận thấy:

+ Nguồn gốc thửa đất số 22: Nhận thỏa thuận đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất, tên chủ sử dụng là ông Cao Văn B.

Theo quy định tại Điều 43 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014 và Điều 11 Nghị định 126/2014/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 15/02/2015, thửa đất trên là T sản riêng của ông B. X

Do vậy, người yêu cầu công chứng tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 20, gồm: ông Cao Văn B, sinh năm 1939, đăng ký HKTT tại: thôn 4, xã Đức Hạnh, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận và ông Nguyễn Duy V, sinh năm 1982, bà Cao Thị K, sinh năm 1983, cùng đăng ký HKTT tại: khu phố 2, thị trấn Đức T, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận;

Sử dụng chung với ông Trần Như T, sinh năm 1978 và bà Cao Thị H, sinh năm 1980, cùng đăng ký HKTT tại: khu phố 5, thị trấn Đức T, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

+ Nguồn gốc thửa đất số 20: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất, tên chủ sử dụng là ông Cao Văn B.

Theo quy định tại Điều 33 Luật hôn nhân và Gia đình năm 2013, thửa đất này là T sản chung của ông Cao Văn B và vợ là bà Huỳnh Thị X, sinh năm 1940, đăng ký HKTT tại thôn 4, xã Đức Hạnh, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

Người yêu cầu công chứng tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 20 gồm: Ông Cao Văn B, sinh năm 1939 và vợ là bà Huỳnh Thị X, sinh năm 1940, cùng đăng ký HKTT tại: thôn 4, xã Đức Hạnh, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận và ông Nguyễn Duy V, sinh năm 1982, bà Cao Thị K, sinh năm 1983, cùng đăng ký HKTT tại: khu phố 2, thị trấn Đức T, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

Sử dụng chung với ông Trần Như T, sinh năm 1978 và bà Cao Thị H, sinh năm 1980, cùng đăng ký HKTT tại khu phố 5, thị trấn Đức T, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

Công chứng viên thụ lý hồ sơ tiến hành kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng. Nhận thấy, hồ sơ yêu cầu công chứng đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật, đã tiến hành thụ lý hồ sơ và ghi vào sổ công chứng.

Công chứng viên tiến hành giải thích cho người yêu cầu công chứng hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của họ, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc tham gia hợp đồng. Các bên đã đồng ý toàn bộ nội dung trong dự thảo hợp đồng và ký vào từng trang của hợp đồng. Sau khi Công chứng viên đối chiếu bản chính giấy tờ tùy thân và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì đã tiến hành ghi lời chứng, ký vào từng trang của hợp đồng.

Theo đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 20, 22 đã được Văn phòng Công chứng Đức Linh, tỉnh Bình Thuận chứng nhận, theo số công chứng 5345; quyền số 12.2021 TP/CC-SCC/HĐGD và số công chứng 5346; quyền số 12.2021 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 06/12/2021.

Theo thông báo thụ lý số 50/2022/TLST-DS, ngày 02 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận, về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nội dung đơn khởi kiện của ông Cao Văn B nộp tại Tòa án. Văn phòng công chứng Đức Linh nhận thấy:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5345; quyền số 12.2021 TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5346; quyền số 12.2021 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 06/12/2021 đã tuân thủ về hình thức hợp đồng, giao dịch này được lập thành văn bản, có chứng nhận của Công chứng viên.

+ Trình tự tiếp nhận, lập hồ sơ và chứng nhận hợp đồng, Công chứng viên đã tuân thủ đúng các quy định của Luật công chứng hiện hành.

+ Về nội dung hợp đồng: Các điều khoản không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, đối tượng của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5345; quyền số 12.2021 TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5346; quyền số 12.2021 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 06/12/2021 đã đáp ứng các yêu cầu của điều 117 của Bộ luật Dân sự hiện hành.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Linh phát biểu ý kiến như sau:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã tuân thủ theo đúng các quy định về pháp luật tố tụng dân sự.

-Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử.

- Việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay thì nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

-Về nội dung vụ án:

+ Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì quan hệ tranh chấp phát sinh giữa nguyên đơn và bị đơn là quan hệ “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được quy định tại khoản 3, Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

+ Thẩm quyền giải quyết: Căn cứ quy định tại 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 giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh.

-Về nội dung: Ngày 30/11/2021, ông Cao Văn B, bà Huỳnh Thị X đồng ý bán cho hai chị em bà Cao Thị H, Cao Thị K hai thửa đất gồm: thửa 20, tờ bản đồ 41, diện tích 3659,5m<sup>2</sup> và thửa 22, tờ bản đồ 41, diện tích 11362,6m<sup>2</sup> cùng tọa lạc tại khu vực Bàu Đá, xã Đức Hạnh, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận. Hai bên thống nhất tổng giá trị chuyển nhượng đối với hai thửa đất này là 900.000.000đồng. Bên nhận chuyển nhượng lập hợp đồng đặt cọc và đưa cho nguyên đơn số tiền cọc là 100.000.000đồng và chỉ có ông B ký tên vào giấy đặt cọc.



Ngày 06/12/2021, hai bên đến Văn phòng công chứng Đức Linh do ông Nguyễn Chí Công đại diện theo pháp luật tọa lạc tại thị trấn Đức T, huyện Đức Linh ký 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với: thửa 20, tờ bản đồ 41, diện tích 3659,5m<sup>2</sup> và thửa 22, tờ bản đồ 41, diện tích 11362,6m<sup>2</sup>. Bà X ký 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với: thửa 20, tờ bản đồ 41, diện tích 3659,5m<sup>2</sup>.

Sau khi ký 02 hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng không thanh toán số tiền còn lại theo như hợp đồng đặt cọc đã ký kết. Ông B đã nhiều lần gọi điện thoại cho bà K đề nghị trả tiền nhưng không có kết quả.

+Nguyên đơn: Nay ông Cao Văn B có đơn yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đức Linh giải quyết tuyên 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng 5345, quyền 12.2021 TP/CC-CC/HĐGD diện tích 3659,5m<sup>2</sup> và hợp đồng công chứng 5346, quyền 12.2021 TP/CC-CC/HĐGD diện tích 11362,6m<sup>2</sup> vô hiệu vì có sự gian dối, không đúng với thỏa thuận của hai bên.

+Bị đơn: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/12/2021 tại Văn phòng công chứng Đức Linh giữa bị đơn và nguyên đơn không vi phạm các quy định của pháp luật về giao dịch dân sự vô hiệu.

+Quan điểm giải quyết vụ án:

- Ngày 30/11/2021, nguyên đơn đồng ý bán cho bị đơn hai thửa đất gồm: thửa 20, tờ bản đồ 41, diện tích 3659,5m<sup>2</sup> giấy chứng nhận số CQ969711 và thửa 22, tờ bản đồ 41, diện tích 11362,6m<sup>2</sup> giấy chứng nhận số CQ969714 do Sở T nguyên và môi trường tỉnh Bình Thuận cấp cùng tọa lạc tại khu vực Bàu Đá, xã Đức Hạnh, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận. Hai bên thống nhất tổng giá trị chuyển nhượng đối với hai thửa đất này là 900.000.000 đồng. Bên nhận chuyển nhượng lập hợp đồng đặt cọc và đưa cho nguyên đơn số tiền cọc là 100.000.000 đồng và chỉ có ông B ký tên vào giấy đặt cọc.

- Ngày 06/12/2021, hai bên đến Văn phòng công chứng Đức Linh do ông Nguyễn Chí Công đại diện theo pháp luật tọa lạc tại thị trấn Đức T, huyện Đức Linh ký 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với: thửa 20, tờ bản đồ 41, diện tích 3659,5m<sup>2</sup> và thửa 22, tờ bản đồ 41, diện tích 11362,6m<sup>2</sup>. Bà X ký 01 hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với: thửa 20, tờ bản đồ 41, diện tích 3659,5m<sup>2</sup>.

Sau khi ký 02 hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng chưa thanh toán cho nguyên đơn số tiền còn lại theo như hợp đồng đặt cọc đã ký kết. Về nội dung này nguyên đơn đã khai rõ và bị đơn cũng thừa nhận nội dung này.

Do đó nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng 5345, quyển 12.2021 TP/CC-CC/HĐGD diện tích 3659,5m<sup>2</sup> và hợp đồng công chứng 5346, quyển 12.2021 TP/CC-CC/HĐGD diện tích 11362,6m<sup>2</sup> vô hiệu là có căn cứ, bởi lẽ:

- Tại hợp đồng đặt cọc ngày 30/11/2021, bị đơn chỉ ký hợp đồng đặt cọc với ông B đối với 02 thửa đất là thửa 20, tờ bản đồ 41, diện tích 3659,5m<sup>2</sup> và thửa 22, tờ bản đồ 41, diện tích 11362,6m<sup>2</sup>. Trong khi thửa đất bà X thửa 20, tờ bản đồ 41, diện tích 3659,5m<sup>2</sup> là T sản chung của vợ chồng ông B bà X. Điều này không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà X theo quy định của pháp luật dân sự về quyền sở hữu T sản.

- Thửa đất thửa 20, tờ bản đồ 41, diện tích 3659,5m<sup>2</sup> công chứng số 5345, quyển 12.2021 TP/CC-CC/HĐGD tại văn phòng công chứng ngày 06/12/2021 có giá trị chuyển nhượng là 80.000.000 đồng. Thửa 22, tờ bản đồ 41, diện tích 11362,6m<sup>2</sup> công chứng 5346, quyển 12.2021 TP/CC-CC/HĐGD tại văn phòng công chứng ngày 06/12/2021 có giá trị chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Tại hợp đồng đặt cọc ngày 30/11/2021 thì tổng giá trị chuyển nhượng của hai thửa đất nêu trên là 900.000.000 đồng.

- Bên nhận chuyển nhượng mới giao cho nguyên đơn 100.000.000 đồng và chưa giao 800.000.000 đồng còn lại nhưng trong hợp đồng công chứng 5345, quyển 12.2021 TP/CC-CC/HĐGD diện tích 3659,5m<sup>2</sup> và hợp đồng công chứng 5346, quyển 12.2021 TP/CC-CC/HĐGD lại ghi hai bên đã thực hiện xong việc giao nhận tiền. Thực tế bị đơn chưa giao 800.000.000 đồng còn lại cho nguyên đơn và nguyên đơn chưa bàn giao đất cho bị đơn, nguyên đơn vẫn đang khai thác hoa lợi, lợi tức phát sinh trên 02 thửa đất này. Mặt khác trong 02 hợp đồng lại ghi bên nguyên đơn đã bàn giao đất cho bên bị đơn.

Trên cơ sở những T liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và những phân tích nêu trên xác định hợp đồng công chứng 5345, quyển 12.2021 TP/CC-CC/HĐGD diện tích

3659,5m<sup>2</sup> và hợp đồng công chứng 5346, quyển 12.2021 TP/CC-CC/HĐGD ngày 06/12/2021 vi phạm điều cấm của pháp luật, có sự giả tạo, lừa dối.

Căn cứ quy định tại Điều 33 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 123, khoản 2, Điều 124, Điều 127, Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố:

1/Hợp đồng công chứng ngày 06/12/2021 số 5345, quyển 12.2021 TP/CC-CC/HĐGD diện tích 3659,5m<sup>2</sup> giấy chứng nhận số CQ 969711 và hợp đồng công chứng 5346, quyển 12.2021 TP/CC-CC/HĐGD diện tích 11362,6m<sup>2</sup> giấy chứng nhận số CQ 969714 do Sở T nguyên và môi trường tỉnh Bình Thuận vô hiệu.

2/Nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn 100.000.000 đồng tiền đã đặt cọc ngày 30/11/2021 và phải chịu lãi phát sinh 1,66%/tháng tính từ ngày 01/12/2021 cho đến khi giải quyết xong vụ án.

3/Buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 969714 và số CQ 969711 cho nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Sau khi nghiên cứu các T liệu có trong hồ sơ vụ án, những lời khai được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của nguyên đơn, bị đơn, người liên quan và Kiểm Sát Viên tại phiên tòa;

[1] Về thủ tục tố tụng: Kể từ ngày Tòa án nhân dân huyện Đức Linh thụ lý vụ án đến nay, Tòa án đã thực hiện đúng quy định về việc cấp, tổng đạt, thông báo văn bản tố tụng cho đương sự được quy định tại chương X Bộ luật tố tụng dân sự.

Ông Nguyễn Chí Công là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị xét xử vắng mặt đề ngày 08/06/2022. Hội đồng xét xử xét thấy rằng nội dung và hình thức của đơn đề nghị xét xử vắng mặt là đúng theo quy định của pháp luật và phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy Hội đồng xét xử, xét xử vắng mặt là đúng pháp luật.

[2] Xác định mối quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào nội dung đơn khởi kiện ngày 25/02/2022 và các T liệu chứng cứ cũng như lời khai của các đương sự, Tòa án xác định đây là vụ án: “Tranh chấp hợp đồng QSDĐ” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về thẩm quyền: Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận theo quy định tại khoản 1, Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Xét về hình thức và nội dung của 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số số 5346; quyền số 12.2021.TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 06/12/2021 và hợp đồng được công chứng số 5345; quyền số 12.2021.TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 06/12/2021

[4.1] Hình thức của hợp đồng:

- Hợp đồng được công chứng số 5346; quyền số 12.2021.TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 06/12/2021 và hợp đồng được công chứng số 5345; quyền số 12.2021.TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 06/12/2021. Cả 02 hợp đồng đã tuân thủ đúng về hình thức theo quy định của pháp luật

[4.2] Nội dung của hợp đồng:

- Tại thời điểm các bên ký hợp đồng chuyển nhượng đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, giao dịch hoàn toàn tự nguyện. Tuy nhiên 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng số 5346; quyền số 12.2021.TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 06/12/2021 và hợp đồng được công chứng số 5345; quyền số 12.2021.TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 06/12/2021 của Nguyễn Duy V, Cao Thị K, Trần Như T, Cao Thị H đối với ông Cao Văn B và bà Huỳnh Thị X là vô hiệu bởi các lẽ sau:

- Hai hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn hoàn toàn giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba, bởi các lẽ sau:

Giá trị chuyển nhượng 02 thửa đất ghi trong hợp đồng là 280.000.000đồng; trong khi giá thực tế theo thị trường mà hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng là 900.000.000đồng.

Từ các loại giá thực tế ở trên, đã chứng minh việc nguyên đơn đã chuyển nhượng cho bị đơn với giá 280.000.000đồng là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba (thuế thu nhập cá nhân đối với nhà nước) theo quy định khoản 2, Điều 124 Bộ luật dân sự.

Khoản 2, Điều 124 Bộ luật dân sự quy định: “ 2.Trường hợp xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba thì giao dịch dân sự vô hiệu”

- Hai hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn là do bị đơn lừa dối, bởi các lý lẽ sau:

+Theo khoản 2 Điều 2 của 02 hợp đồng số công chứng số 5346; quyền số 12.2021.TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 06/12/2021 và hợp đồng được công chứng số 5345; quyền số 12.2021.TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 06/12/2021 đều ghi: “ 2. *Phương thức thanh toán: Hai bên đã thực hiện xong việc giao và nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên **trước** khi ký hợp đồng này*”

Mặc dù thực tế giữa hai bên chưa giao nhận tiền, nhưng trong hợp đồng lại công chứng “đã giao và nhận tiền **trước** khi ký”. Điều này đã chứng minh bên nhận chuyển nhượng lừa dối bên chuyển nhượng về nghĩa vụ phải trả tiền từ thời điểm ký hợp đồng.

Điều 127. Giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối, đe dọa, cưỡng ép “.... *Lừa dối trong giao dịch dân sự là hành vi cố ý của một bên hoặc của người thứ ba nhằm làm cho bên kia hiểu sai về chủ thể, tính chất của đối tượng hoặc nội dung của giao dịch dân sự nên đã xác lập giao dịch đó*”

+ Tại khoản 1, Điều 3 của 02 hợp đồng chuyển nhượng đều ghi: “*Bên A đã giao cho bên B thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này đúng như hiện trạng cùng với giấy tờ về quyền sử dụng đất **trước** khi ký hợp đồng này*”.

Nguyên đơn và bị đơn đều khẳng định trước khi ký hợp đồng thì hai bên hoàn toàn không có bất cứ thỏa thuận nào giao hai thửa đất của nguyên đơn cho bị đơn quản lý, sử dụng. Ngoài ra theo lời khai của nguyên đơn và bị đơn đến tại thời điểm xét xử thì 02 thửa đất nêu trong hợp đồng thì nguyên đơn vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng, khai thác các hoa lợi, lợi tức. Do đó việc công chứng nội dung này là sai với sự thật, trái với ý chí của hai bên.

[5] Xét lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền bị đơn:

Bị đơn cho rằng việc trả tiền cho nguyên đơn chỉ được thực hiện sau khi bên bị đơn đã nhận được GCNQSDĐ mới theo như hợp đồng đặt cọc là không phù hợp, bởi các lý lẽ sau:

Hợp đồng đặt cọc là đảm bảo giao kết giữa một bên có T sản thì phải bán T sản, một bên đặt cọc mua T sản thì phải mua T sản. Nếu một trong hai bên không mua hoặc không bán sẽ bị mất cọc hoặc phạt cọc theo như nội dung hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, đối với hợp đồng đặt cọc trên thì bên có T sản vẫn bán, bên mua T sản vẫn

mua, cả hai bên không vi phạm hợp đồng đặt cọc. Vì vậy hai bên đã tiến thêm một bước trong giao dịch này là ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Do đó kể từ khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì bản thân của hợp đồng đặt cọc đã hết hiệu lực, chỉ còn việc cần trừ số tiền đã nhận tiền cọc. Hơn nữa ngoài hợp đồng chuyển nhượng này thì giữa hai bên không có bất kỳ thỏa thuận khác. Như vậy được hiểu là hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa hai bên là hợp đồng cuối cùng mà hai bên đều phải có nghĩa vụ phải thực hiện.

Ngoài ra tại hợp đồng đặt cọc ngày 30/11/2021, bị đơn chỉ ký hợp đồng đặt cọc với ông B đối với 02 thửa đất là thửa 20, tờ bản đồ 41, diện tích 3659,5m<sup>2</sup> và thửa 22, tờ bản đồ 41, diện tích 11362,6m<sup>2</sup>. Trong khi thửa đất bà X thửa 20, tờ bản đồ 41, diện tích 3659,5m<sup>2</sup> là T sản chung của vợ chồng ông B bà X. Điều này không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà X theo quy định của pháp luật dân sự về quyền sở hữu T sản.

Bị đơn khẳng định cả hai hợp đồng đều do chị Cao Thị K nhờ Văn phòng công chứng Đức Linh soạn thảo trước, sau đó hai bên đến ký, trong đó có nội dung “ 2. *Phương thức thanh toán: Hai bên đã thực hiện xong việc giao và nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên trước khi ký hợp đồng này*”. Đối với nội dung này được hiểu là bị đơn đã trả hết tiền cho nguyên đơn trước khi ký hợp đồng, như vậy thì sau khi ký hợp đồng thì bị đơn không còn bất cứ nghĩa vụ T chính nào đối với nguyên đơn. Điều đó cho thấy bị đơn đã lừa dối về nghĩa vụ T chính đối với nguyên đơn khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

Căn cứ vào khoản 6 Điều 404 BLDS năm 2015 quy định: “6. *Trường hợp bên soạn thảo đưa vào hợp đồng nội dung bất lợi cho bên kia thì khi giải thích hợp đồng phải theo hướng có lợi cho bên kia*”.

Từ những lý lẽ trên cho thấy, việc khai lại và lập luận của bị đơn là không phù hợp với quy định của pháp luật và ý chí của hai bên khi giao dịch hai hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

[6] Xét về việc quản lý, sử dụng 02 thửa đất trong hợp đồng đã chuyển nhượng gồm: thửa số 22, tờ bản đồ số 41, diện tích 11362,6m<sup>2</sup> và thửa đất số 20, tờ bản đồ số 41, diện tích 3659,5m<sup>2</sup>:

Ngày 06 tháng 12 năm 2021 nguyên đơn ký 02 hợp đồng chuyển nhượng cho bị đơn 02 thửa đất trên, tuy nhiên từ khi ký 02 hợp đồng trên, thì nguyên đơn vẫn là

người trực tiếp quản lý, sử dụng, khai thác lợi tức các T sản có trên 02 thửa đất trên. Điều đó cho thấy nguyên đơn chưa bàn giao T sản và vẫn sử dụng ổn định cho đến nay.

[7] Xét lời trình bày của đại diện Văn phòng công chứng Đức Linh: Đại diện Văn phòng công chứng khẳng định rằng thời điểm chuyển nhượng hợp đồng trên, hai bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; kiểm tra thông tin các thửa đất không bị kê biên theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Văn phòng công chứng Đức Linh chứng thực hai hợp đồng đều đúng về mặt hình thức và đúng về mặt nội dung theo quy định của pháp luật nên không đồng ý “việc tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” là chưa phù hợp, bởi lẽ sau:

- Xét thấy việc trình bày này, thì hợp đồng được thực hiện đúng về mặt hình thức;

- Về nội dung của hợp đồng chưa đúng quy định của pháp luật và ý chí của hai bên bởi nội dung và lẽ sau:

+Việc chuyển nhượng cả 02 thửa đất trên có giá ghi trong hợp đồng là 280.000.000đồng, nhưng thực tế hai bên chuyển nhượng là 900.000.000đồng, đây là sự giả tạo nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ với người thứ ba theo khoản 2, Điều 124 BLDS (trốn tránh thuế thu nhập cá nhân) mà theo thỏa thuận trong 02 hợp đồng là bên bị đơn phải chịu (khoản 2 Điều 4 của 02 Hợp đồng). Tuy nhiên việc thỏa thuận này là của hai bên nên Công chứng viên khi công chứng nội dung này thì không có lỗi.

+Đối với việc soạn thảo nội dung: “2. *Phương thức thanh toán: Hai bên đã thực hiện xong việc giao và nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên trước khi ký hợp đồng này*”. Đối với nội dung này thì thực tế giữa hai bên đã khẳng định chưa trả tiền, chưa nhận tiền và Công chứng viên cũng không trực tiếp chứng kiến trả tiền và nhận tiền, ngoài ra Công chứng Viên cũng không hỏi rõ mà đã công chứng hợp đồng này là xâm phạm quyền của bên chuyển nhượng. Điều đó cho thấy Công chứng viên đã chưa “*giải thích cho người yêu cầu công chứng hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của họ, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc công chứng*” theo quy định tại điểm d, khoản 1 Điều 17 Luật công chứng

+ Tại khoản 1, Điều 3 của 02 hợp đồng chuyển nhượng đều ghi: “*Bên A đã giao cho bên B thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này đúng như hiện trạng cùng với giấy tờ về quyền sử dụng đất trước khi ký hợp đồng này*”.

Việc công chứng nội dung trên là không phù hợp với thỏa thuận của hai bên. Vì thực tế bên A chưa nhận tiền, chưa ký hợp đồng, hai bên lại không có thỏa thuận nào về việc nhận T sản sản trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng. Ngoài ra theo lời khai của nguyên đơn và bị đơn đến tại thời điểm xét xử thì 02 thửa đất trong hợp đồng thì nguyên đơn vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng. Do đó việc công chứng nội dung này là sai với sự thật, trái với ý chí của hai bên.

[8] Xét việc yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

Xét thấy nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là phù hợp các quy định của pháp luật.

Vì vậy cần buộc chị Cao thị K là người hiện nay đang trực tiếp giữ 02 bản gốc GCNQSDĐ số CQ 969711 mang tên “ông Cao B” và GCNQSDĐ số CQ 969714 mang tên “ông Cao B” phải trả lại cho ông Cao Văn B 02 GCNQSDĐ nói trên.

Buộc ông Cao Văn B và bà Huỳnh Thị X phải liên đới trả lại số tiền nhận cọc là 100.000.000đồng cho chị Cao Thị K và chị Cao Thị H.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Cao Văn B và bà Huỳnh Thị X hỗ trợ trượt giá của số tiền 100.000.000đồng kể từ ngày nhận tiền của Cao Văn B đối với chị Cao Thị K và chị Cao Thị H là 100.000.000đồng x 12 tháng + 12 ngày x 1,66%/tháng = 20.583.000.000đồng.

Đối với các khoản tiền lệ phí và các khoản thuế mà bị đơn đã nộp tại Chi cục thuế khu vực Đức Linh- Tánh Linh, thì sau khi Tòa án ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời thì vào ngày 25/3/2022 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Đức Linh đã hủy cập nhật nội dung biến động ngày 13/01/2022. Vì vậy phía bị đơn có quyền và nghĩa vụ liên hệ Chi cục thuế khu vực Đức Linh- Tánh Linh để hoàn thuế theo quy định của pháp luật.

[9] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 900.000đồng nguyên đơn đã nộp.



[10] Về quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại quyết định số 02/2022/QĐ-BPKCTT, ngày 10/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh.

[11] Về án phí DSST:

- Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí DSST.

- Ông Cao Văn B và bà Huỳnh Thị X thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án, lệ phí Tòa án theo quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều 12 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016.

[12] Áp dụng án lệ: Nghiên cứu các bản án lệ do TAND tối cao công bố, không có bản án nào tương tự như vụ án đang được xét xử. Vì vậy, HĐXX không áp dụng án lệ mà chỉ căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết.

[13] Xét ý kiến của Kiểm Sát Viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và của những người tham gia tố tụng 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 pháp luật. Phát B quan điểm về việc giải quyết vụ án phù hợp với nội dung vụ án nên được chấp nhận.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 68 ; khoản 12, Điều 114; Điều 127; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228; Điều 264, 266, 267 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 2, Điều 124; Điều 127; Điều 131; Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 27, Điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình.

Căn cứ Điều 52 Luật công chứng 2014.

Căn cứ khoản 4, Điều 11, 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;

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

1/Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng số 5346; quyền số 12.2021.TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 06/12/2021 được công chứng tại trụ sở Văn phòng công chứng Đức Linh, số 134 đường Trần Hưng Đạo, TT.Đức T, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận và hợp đồng được công chứng số 5345; quyền số 12.2021.TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 06/12/2021 được công chứng tại trụ sở Văn phòng công chứng Đức Linh, số 134 đường Trần Hưng Đạo, TT.Đức T, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận là vô hiệu

2/ Hậu quả hợp đồng vô hiệu:

- Buộc ông Cao Văn B, bà Huỳnh Thị X phải liên đới trả lại số tiền nhận cọc là 100.000.000đồng cho chị Cao Thị K và chị Cao Thị H và 20.583.000đồng hỗ trợ thêm. Tổng số tiền ông Cao Văn B, bà Huỳnh Thị X phải liên đới trả là 120.583.000đồng.

Kể từ ngày chị Cao Thị K, Cao Thị H có đơn yêu cầu thi hành án, hàng tháng ông Cao Văn B, bà Huỳnh Thị X phải liên đới chịu lãi suất theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

-Buộc chị Cao Thị K phải trả lại ông Cao Văn B 02 bản gốc GCNQSDĐ số CQ 969711 mang tên “ông Cao B” và GCNQSDĐ số CQ 969714 mang tên “ông Cao B”.

3/Về chi phí xem xét thẩm định: Buộc Nguyễn Duy V, Cao Thị K, Trần Như T, Cao Thị H phải liên đới trả cho ông Cao Văn B số tiền 900.000đồng. Chia phần như sau: buộc vợ chồng anh Nguyễn Duy V, chị Cao Thị K phải liên đới trả cho ông Cao Văn B số tiền: 450.000 đồng; buộc vợ chồng Trần Như T, Cao Thị H phải liên đới trả cho ông Cao Văn B số tiền: 450.000 đồng.

4/Về biện pháp khẩn cấp tạm thời:

Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại quyết định số 02/2022/QĐ-BPKCTT, ngày 10/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh

5/Về án phí DSST: Buộc Nguyễn Duy V, Cao Thị K, Trần Như T, Cao Thị H phải liên đới phải chịu 300.000đồng án phí DSST. Án phí nộp tại Chi cục thi hành dân sự huyện Đức Linh.

Ông Cao Văn B thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án, lệ phí Tòa án theo quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều 12 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016.

6/Về quyền kháng cáo: Báo cho nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án 13/12/2022. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết công khai, để Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

7/ Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, sửa đổi bổ sung năm 2014, thì người thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, có quyền thỏa thuận thi hành án dân sự, 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự, sửa đổi bổ sung năm 2014. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự, sửa đổi bổ sung năm 2014.

**Nơi nhân:**

- VKSND huyện Đức Linh;
- Thi hành án DS huyện Đức Linh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, quyết định./.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ  
THẨM PHÁN –CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Đỗ Xuân Thuận**