

Bản án số: 112 /2024/DS-ST
Ngày: 29-8-2024
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 T, TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lâm Thị Mai Xuân

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Bé
2. Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Huyền Trân - Thư ký Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoàng Danh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28, 29 tháng 8 năm 2024, tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện T xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 158/2023/TLST-DS ngày 24 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 174/2024/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 137/2024/QĐST-DS ngày 13/8/2024 giữa:

- Nguyên đơn: Chị Thạch T H, sinh năm 1990 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của chị Thạch T H: Anh Lê N H1, sinh năm 1991; Địa chỉ: Ấp S, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh (Có mặt).

- Bị đơn: Bà Thạch Thị T V, sinh năm 1967 (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp Đ, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Thạch V S, sinh năm 1960 (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp Đ, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh (Có mặt).

2/ Ông Thạch T R, sinh năm 1964 (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

3/ Ông Thạch H1, sinh năm 1970 (Có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Người phiên dịch: Ông Thạch C. Địa chỉ: Khóm a, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, bản tự khai nguyên đơn và trong quá trình tham gia tố tụng người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn chị Thạch T H trình bày và yêu cầu:

Ngày 21/12/2017 chị H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Thạch Thị T V và ông Thạch V S các thửa đất số 440 tờ bản đồ số 3 diện tích 350m² và thửa đất 576, tờ bản đồ số 3 diện tích 330m² tọa lạc Ấp B, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh với giá chuyển nhượng bằng 70.000.000 đồng, thỏa thuận mỗi thửa bằng 35.000.000 đồng. Hai bên có lập giấy tay sang đất ngày 21/12/2017 nhưng chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng, số tiền chuyển nhượng chị H đã giao đủ cho bà T V và bà T V đã giao 02 thửa đất trên cho chị H canh tác từ năm 2017 cho đến nay. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 440 do chị H đang quản lý, Đối với thửa đất 576 thì chị H không có quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nay chị H yêu cầu làm thủ tục để được đứng tên quyền sử dụng đất thì bà T V, ông S cố tình không thực hiện. Trước năm 2017 thì 02 thửa đất này bà T V đã cho chị H thuê mướn trồng cỏ nuôi bò. Khi thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 576 thì chị H không biết đất này do bà V1 còn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đã nhận chuyển nhượng của bà T V.

Quá trình giải quyết vụ án chị H có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu bà Thạch Thị T V tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 440, tờ bản đồ số 3 (thửa đất số 20, tờ bản đồ số 38 tư liệu năm 2006) diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 350m² nhưng đo đạc thực tế là 385,9m² và thửa đất 576, tờ bản đồ số 3 (thửa đất số 21, tờ bản đồ số 38 tư liệu năm 2006) theo giấy chứng nhận được cấp là 330m² nhưng đo đạc thực tế là 375,7m². Yêu cầu Tòa án công nhận các phần diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế cho chị H được quyền sử dụng đất. Chị H không đồng ý hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất chênh lệch giữa hợp đồng chuyển nhượng và đo đạc thực tế, không đồng ý hoàn trả giá trị 07 cây dừa trên đất theo đơn yêu cầu phản tố của bà T V vì chị H nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất thực tế và toàn bộ cây trên đất.

- Bị đơn bà Thạch Thị T V trình bày và yêu cầu:

Năm 2017 bà có cho chị Thạch T H thuê thửa đất số 440, thửa 576 để trồng cỏ nuôi bò nhưng không có lập văn bản, giá thuê là 2.000.000 đồng/năm. Đến ngày 17/7/2020 thì bà chuyển nhượng diện tích đất 350m² thửa 440 và diện tích 330m² thửa 576, cùng tờ bản đồ số 3 cho chị Thạch T H với giá 70.000.000

đồng. Hai bên có lập giấy tay mua bán và bà đã giao các thửa đất trên cho chị H canh tác và vợ chồng bà đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng 70.000.000 đồng (nhận 02 lần) nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 576 bà không đưa cho chị H giữ, từ sang đất năm 2017 chị H cung cấp bà thửa nhận có ký tên nhưng là cho thuê đất.

Nay bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 440 diện tích 350m² cho chị H nhưng do thời điểm chuyển nhượng hai bên chỉ thỏa thuận diện tích 330m² nên theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cung cấp thì diện tích đất tăng nên yêu cầu phản tố buộc chị H phải hoàn trả giá trị phần diện tích đất chênh lệch giữa hợp đồng chuyển nhượng và số liệu đo đạc thực tế theo giá đã định bằng số tiền 14.360.000 đồng, yêu cầu chị H phải trả giá trị 07 cây dừa trên thửa đất 440 bằng 7.840.000 đồng vì bà chỉ chuyển nhượng đất chứ không bán cây trên đất.

Thửa đất 576 tờ bản đồ số 3 có nguồn gốc là của bà Thạch Thị V1 là mẹ ruột của bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà V1 chết nên để lại thừa kế cho anh ruột của bà là ông Thạch T R. Bà thừa nhận việc bà chuyển nhượng thửa đất 576 cho bà H là trái quy định của pháp luật nên bà đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng và tính hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Ngoài ra, bà có đơn yêu cầu độc lập đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Thạch H1, yêu cầu ông H1 phải hoàn trả tiền thuê đất các thửa đất 576 và 440 cho bà số tiền 6.000.000 đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch V S trình bày:

Ông thừa nhận ông và bà T V có ký tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2020 để chuyển nhượng các thửa đất 440, thửa 576 cho chị Thạch T H như chị H trình bày. Số tiền chuyển nhượng do ông và bà T V đã nhận đủ, dùng vào việc chi tiêu chăm lo cho các con đi học.

Nay ông đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 440 cho chị H và yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất 576. Ông thống nhất với trình bày và yêu cầu của bà T V yêu cầu chị H phải trả giá trị đất tăng do chênh lệch giữa hợp đồng chuyển nhượng và số liệu đo đạc thực tế với số tiền 14.360.000 đồng. Trong trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng ở thửa 576 thì ông đồng ý cùng bà T V hoàn trả cho chị H số tiền đã nhận 35.000.000 đồng; đối với 07 cây dừa trên thửa 440 do ông trồng từ trước năm 2017 trước khi chuyển nhượng đất cho chị H, ông bà chỉ chuyển nhượng đất mà không bán các cây trên đất nên nếu giao đất cho chị H thì ông yêu cầu chị H phải trả giá trị 07 cây dừa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch T R trình bày:

Thửa đất số 576, tờ bản đồ số 3 có nguồn gốc của mẹ ông là bà Thạch Thị V1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà V1 có 02 người con chung là ông và bà Thạch Thị T V nên thỏa thuận giao cho ông được nhận thừa kế thửa đất 576, riêng bà T V đã được chia và nhận phần diện tích đất khác. Hiện thửa đất 576 ông thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất cho bà Kim T V3 để đổi lấy

thửa đất số 441, tờ bản đồ số 3 của bà V3. Quá trình cấp đổi đất ông được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 21, tờ bản đồ số 38 diện tích 375,7m² (là thửa đất chị H đang sử dụng). Năm 2017 vợ chồng bà Thạch Thị T V và ông Thạch V S đã tự ý chuyển nhượng trong đó có thửa đất 576 của mẹ ông cho chị H là trái quy định của pháp luật. Sau khi phát hiện ông có đề nghị bà T V phải trả lại chị H số tiền chuyển nhượng nhưng chị H không đồng ý nhận và phát sinh tranh chấp. Nay ông không đồng ý cho chị H và bà T V tiếp tục thực hiện hợp đồng thửa đất 576 mà yêu cầu Tòa án vô hiệu hợp đồng. Trong trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng buộc các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận thì ông sẽ thỏa thuận với bà T V trả đất cho ông mà không yêu cầu Tòa án giải quyết, trong trường hợp có tranh chấp ông sẽ khởi kiện trong vụ kiện khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch H1 trình bày:

Ông không thuê đất của bà T V mà do bà T V đã thỏa thuận chuyển nhượng đất cho con gái ông là Thạch T H vào năm 2017 nên ông không đồng ý trả tiền thuê đất theo yêu cầu của bà T V.

Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu bà Thạch Thị T V phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất tại thửa 440, tờ bản đồ số 3 theo hợp đồng chuyển nhượng đất và không đồng ý trả giá trị đất chênh lệch giữa hợp đồng chuyển nhượng đất và diện tích đất thực tế sử dụng; Đối với thửa đất 576, tờ bản đồ số 3, diện tích 330m² yêu cầu Tòa án vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu bà T V phải trả lại số tiền 35.000.000 đồng, yêu cầu Tòa án xem xét hậu quả của hợp đồng vô hiệu với phần lỗi chính là ở bà T V, ông S. Bị đơn bà T V đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 440, tờ bản đồ số 3 nhưng có đơn phản tố yêu cầu chị H phải trả giá trị đất chênh lệch giữa hợp đồng chuyển nhượng và đo đạc thực tế là 55,90m² bằng số tiền 14.360.000 đồng và yêu cầu trả giá trị 07 cây dừa trên đất do bà chỉ bán đất mà không bán cây trên đất, yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 576 đồng ý trả cho chị H số tiền đã nhận 35.000.000 đồng và tính hậu quả của hợp đồng vô hiệu; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Thạch T R không có tranh chấp trong vụ án này. Các đương sự không bổ sung thêm tài liệu chứng cứ mới, không yêu cầu Tòa án thu thập thêm tài liệu, chứng cứ và không yêu cầu triệu tập đương sự khác tại phiên tòa.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh kiểm sát việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự tại phiên tòa cho rằng việc thụ lý vụ án là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là đúng quan hệ tranh chấp. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đảm bảo đúng quy định. Về đưa người tham gia tố tụng, Tòa án đã đưa đầy đủ trong hòa giải cũng như tại phiên tòa hôm nay nên việc xét xử đúng pháp luật.

Về nội dung: Vị đại diện Viện kiểm sát đã phân tích nội dung vụ án, đánh giá chứng cứ do các bên cung cấp, chứng cứ do Tòa án thu thập có trong hồ sơ

vụ án. Trên cơ sở lời khai, lời trình bày, tranh luận tại phiên tòa, Vị đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 440 tờ bản đồ số 3 giữa chị H và bà T V, ông S và buộc bà T V, ông S phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 440; đề nghị Hội đồng xét xử tuyên vô hiệu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 576 tính lỗi phần nhiều là ở bà T V và ông S, lý do mặc dù biết thửa đất trên không phải của ông bà đứng tên nhưng vẫn thực hiện chuyển nhượng đất và nhận tiền của chị H;

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà T V về việc yêu cầu nguyên đơn phải trả lại giá trị đất chênh lệch giữa hợp đồng chuyển nhượng và số liệu đo đạc thực tế do không có căn cứ chứng minh bị đơn chỉ bán một phần diện tích đất của thửa 440 mà bán trọn thửa đất và không chấp nhận yêu cầu của bị đơn buộc nguyên đơn phải trả giá trị 07 dây dừa trên đất bằng 7.840.000 đồng do nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh chỉ bán đất mà không bán cây trên đất;

3. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu của bị đơn yêu cầu người liên quan ông H1 phải trả số tiền thuê đất 6.000.000 đồng do không có liên quan trong vụ án này.

4. Về án phí và các chi phí tố tụng khác: Đề nghị Hội đồng xét xử buộc các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Chị Thạch T H khởi kiện bà Thạch Thị T V, ông Thạch V S phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 440 và thửa đất 576, tờ bản đồ số 3 tọa lạc Ấp B, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Bị đơn bà Thạch Thị T V phản tố yêu cầu chị H phải trả giá đất chênh lệch giữa hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và số liệu đo đạc thực tế và giá trị cây trên đất. Quan hệ pháp luật của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Tài sản tranh chấp là bất động sản tọa lạc Ấp B, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c 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 T, tỉnh Trà Vinh.

[2] Về đưa người tham gia tố tụng và hòa giải: Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án đã đưa nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên vào tham gia tố tụng. Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã ra thông báo về việc

thụ lý vụ án và tiến hành tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định tại Điều 196, 208, 209, 210 và Điều 211 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Được Kiểm sát viên giám sát việc tuân theo pháp luật tại phiên tòa nhận định thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa có vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Thạch H1 tuy nhiên đã có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 277 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vắng mặt ông H1 .

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn: Nguyên đơn chị H vẫn giữ nguyên yêu cầu bà Thạch Thị T V phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất thửa 440 theo hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 21/12/2017; Yêu cầu Tòa án vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 576 và tính hậu quả của hợp đồng vô hiệu do lỗi phần nhiều là do bà T V biết rõ bà không phải chủ sử dụng đất nhưng vẫn thỏa thuận chuyển nhượng đất cho chị H. Bị đơn bà Thạch Thị T V đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 440 nhưng yêu cầu chị H phải trả giá trị đất tăng bằng 14.360.000 đồng, yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 576, đồng ý trả cho chị H số tiền đã nhận 35.000.000 đồng và tính hậu quả của hợp đồng vô hiệu với lỗi ngang nhau mỗi người phải chịu 50% thiệt hại.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như quan điểm đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy là có căn cứ chấp nhận, bởi lẽ:

[3.1.1] Đối với hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 440 tờ bản đồ số 3 diện tích 350m²:

Theo tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2020 thể hiện vợ chồng bà Thạch Thị T V, ông Thạch V S thống nhất chuyển nhượng các thửa đất 440 và 576 cho chị H với giá 70.000.000 đồng, trong đó thửa đất số 440 tờ bản đồ số 3 diện tích 350m² các bên thống nhất giá chuyển nhượng là 35.000.000 đồng. Tại phiên tòa hôm nay cả người đại diện của nguyên đơn, bị đơn, người liên quan thống nhất giá chuyển nhượng thửa đất 440 là 35.000.000 đồng và thửa đất 576 là 35.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án bà T V, ông S thừa nhận ông bà có ký tên chuyển nhượng đất và đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng 70.000.000 đồng từ chị H. Bà T V và ông S đã giao thửa đất này cho chị H sử dụng từ năm 2017 cho đến nay, chị H có kéo hàng rào lưới B40 hết đất. Trong hòa giải cũng như tại phiên tòa hôm nay giữa nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều tự nguyện tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 440 nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị H, ghi nhận sự thỏa thuận của các bên, công nhận cho chị H được quyền sử dụng diện tích đất qua thực tế đo đạc là 394,9m².

[3.1.2] Đối với hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 576, theo cung cấp thông tin của cơ quan chuyên môn do bà Thạch Thị V1 được Ủy ban nhân dân

huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 27/7/1994 có diện tích 350m²; bà V1 chết ngày 15/5/2016 đến ngày 09/5/2023 thì bà T V và ông R lập văn bản thoả thuận phân chia di sản để lại cho ông R hưởng thừa kế thừa 576 của bà V1 được Ủy ban nhân dân xã Phú Cần chứng thực. Thửa đất 576 tờ bản đồ số 3 diện tích 330m² tọa lạc Ấp B, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh hiện nay là thửa đất số 21 hiện do ông R đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Tiểu Cần cấp giấy ngày 14/7/2023. Trước khi ông R được thừa kế và được cấp quyền sử dụng đất thực tế năm 2017 bà T V đã chuyển nhượng cho chị Thạch T H với số tiền 35.000.000 đồng và giao đất cho chị H sử dụng. Xét thấy bà Thạch Thị T V và ông Thạch V S không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp quyền sử dụng đất thửa 576 nhưng lại thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất trên không có sự đồng ý của chủ sử dụng đất là trái quy định pháp luật nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại các Điều 122, Điều 123, Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo uỷ quyền của chị H cùng bà T V và ông S thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 576 nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Chị H yêu cầu bà T V phải trả lại số tiền gốc đã nhận 35.000.000 đồng và tính hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có cơ sở theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu.

Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thì cả chị H và bà T V, ông S là đều có lỗi, nhưng xét lỗi của bà T V, ông S là nhiều hơn bởi vì bà T V, ông S thừa biết ông bà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy đối với thửa 756, biết đất này là của bà Thạch Thị V1 chưa phân chia cho các con (gồm bà và ông Thạch T R) nhưng đã thực hiện chuyển nhượng đất, nhận tiền của chị H và giao đất cho chị H sử dụng mà không có sự đồng ý của bà V1, ông R. Bà T V cho rằng sau khi bán đất cho chị H và đến Ủy ban nhân xã thực hiện chuyển nhượng thì bị ông R phát hiện ngăn cản, lúc đó bà có ý định trả tiền lại cho chị H thông qua ông H1 nhưng ông H1 không nhận mà sau đó chị H nộp đơn phát sinh tranh chấp. Đối với ông R, trước đó do nghĩ tình anh em ruột nên ông đã đồng ý cho bà T V và ông S mượn tạm thửa đất 576 để canh tác phụ vụ nhu cầu kinh tế gia đình nhưng trong quá trình cho ông H1 thuê đất trước năm 2017 bà T V ông S đã tự ý chuyển nhượng đất mà không thông báo cho các thành viên trong gia đình biết, thời gian từ lúc bà T V bán đất cho tới khi bị ông R phát hiện là khoảng 01 năm, đến khi bị ông R phát hiện ngăn cản thì bà T V mới có ý định trả lại tiền đã nhận, đồng thời bà T V cũng không trình báo chính quyền địa phương nhờ can thiệp giải quyết cho tới khi chị H khởi kiện bà ra Tòa án nhân dân huyện T. Vợ chồng bà T V và ông S đã giao dịch chuyển nhượng đất và cùng nhận số tiền chuyển nhượng do đó bà T V, ông S cùng phải chịu 60% thiệt hại do lỗi của ông bà gây ra. Đối với chị H là bên mua đất đã không tìm hiểu rõ thông tin người sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng thửa đất mà người chuyển nhượng không có quyền chuyển nhượng nên cũng có một phần lỗi, do đó chị H phải chịu 40% thiệt hại do lỗi của mình.

Theo biên bản định giá đất ngày 12/4/2024 giá bình quân của thửa đất là 400.000đ/m².

Thửa đất 576 diện tích 375,7m² x 400.000 đồng/m² = 150.280.000 đồng.

Bà Thạch Thị T V và ông Thạch V S phải trả trả lại cho chị Thạch T H số tiền chuyển nhượng ban đầu là 35.000.0000 đồng; Bà Thạch Thị T V và ông Thạch V S còn phải chịu 60% lỗi với số tiền là: (150.280.000 đồng – 35.000.000 đồng) x 60% = 69.168.000 đồng. Như vậy, tổng số tiền bà Thạch Thị T V và ông Văn T S phải trả cho chị Thạch T H là 104.168.000 đồng (69.168.000 đồng + 35.000.000 đồng).

[3.2] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Thạch Thị T V yêu cầu chị H phải trả giá trị đất tăng theo giá 400.000 đồng/m² với số tiền 14.360.000 đồng và yêu cầu trả giá trị 07 cây dừa trên đất là 7.840.000 đồng là không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận, bởi lẽ: Như phân tích trên khi giao dịch chuyển nhượng thửa đất trên thì bà T V đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 440 không phải chuyển nhượng một phần như bà T V trình bày và yêu cầu. Bà T V thừa nhận khi sang bán đất bà không mời địa chính đo đạc mà giao toàn bộ thửa đất cho chị H sử dụng, chị H cũng đã rào lưới B40 hết đất, từ khi giao đất gia đình bà T V, ông S cũng không phát sinh tranh chấp, không vào sử dụng đất. Thửa đất số 440 bà T V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 350m² nhưng sau khi đo đạc thực tế diện tích đất tăng lên là 385,90m² là do tăng tự nhiên, nay do thấy đất tăng nên mới đòi lại giá trị đất chênh lệch so với thỏa thuận ban đầu là không có cơ sở chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T V. Đối với 07 cây dừa trên đất theo biên bản lấy lời khai ông S trình bày là do ông trồng từ trước khi chuyển nhượng đất cho chị H nhưng toàn bộ thửa đất này là ông S và bà T V đã tự nguyện chuyển nhượng cho chị H có 07 cây dừa trên đất nay cho rằng ông bà chỉ bán đất mà không bán cây trên đất là vô lý là nên cũng không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của ông bà buộc chị H phải trả giá trị 07 cây dừa trên đất.

[3.3] Đối với yêu cầu của bà T V buộc ông Thạch H1 phải trả tiền thuê đất từ năm 2017 đến năm 2020 bằng 6.000.000 đồng không được ông H1 thừa nhận mà cho rằng 02 thửa đất trước đây do chị H thuê trồng cỏ nhưng đến năm 2017 thì chị H đã nhận chuyển nhượng đất. Nhận thấy theo tờ chuyển nhượng ngày 17/7/2020 đã được các bên thừa nhận thì đất đã giao cho chị H sử dụng từ năm 2017, bà T V không cung cấp được chứng cứ chứng minh ông H1 thuê đất của bà như hợp đồng thuê đất, văn bản thỏa thuận giữa bà và ông H1. Tờ làm chứng bà T V cung cấp cho Tòa án có ông Thạch H3 xác nhận nội dung biết ông H1 mượn đất bà T V trồng cỏ nuôi bò là không khách quan bởi lẽ bà T V là người yêu cầu nhưng không chứng minh được giữa hai bên có thuê mượn đất như bà T V trình bày, việc bà T V tranh chấp hợp đồng thuê với ông H1 là một quan hệ pháp luật khác không có liên quan đến nội dung Tòa án đang giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3.4] Đối với ông Thạch T R được cấp quyền sử dụng đất thửa 21, tờ bản đồ số 38 theo tư liệu năm 2006 mà hiện nay do chị H đang sử dụng. Vụ án này

ông R chỉ có lời trình bày mà không có đơn yêu cầu để Tòa án nhân dân huyện T xem xét thụ lý giải quyết trong cùng vụ án. Tại phiên tòa ông R xác định không có tranh chấp trong vụ án mà sau khi Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Thạch T H và bà Thạch Thị T V, ông Thạch V S thì ông sẽ tự thỏa thuận với bà T V trả đất lại cho ông. Nếu sau khi bản án có hiệu lực pháp luật giữa ông R với bà T V, ông S không thỏa thuận được với nhau việc giao trả đất thì ông R có quyền khởi kiện yêu cầu đòi lại đất theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về chi phí tố tụng khác: Buộc bà Thạch Thị T V và ông Thạch V S phải chịu theo quy định của pháp luật.

[5] Về án phí: Buộc bà Thạch Thị T V và ông Thạch V S phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Chị Thạch T H không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 91, 92, 93, 95, 147, 157, 165, 166, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng các Điều 122, 123, 129, 500, 180, 182, 183 Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật Đất đai; Nghị quyết số: 326/NQ-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 của Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Thạch T H về việc yêu cầu bà Thạch Thị T V và ông Thạch V S phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất thực đo 385,9m² thửa đất số 440 tờ bản đồ số 3 tư liệu năm 1992 (nay là thửa đất số 20, tờ bản đồ số 38 tư liệu năm 2006) tọa lạc Ấp B, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Thạch T H với bà Thạch Thị T V, ông Thạch V S đối với quyền sử dụng đất diện tích thực đo 385,9m² thửa đất số 440 tờ bản đồ số 3 tư liệu năm 1992.

Công nhận cho chị Thạch T H được quyền tiếp tục sử dụng diện tích đất thực đo 385,9m² thửa đất 440, tờ bản đồ số 3, công nhận sự tự nguyện và buộc bà Thạch Thị T V, ông Thạch V S giao cho chị Thạch T H được quyền sử dụng diện tích đất thực đo là 385,9m² thửa đất số 440 tờ bản đồ số 3 tư liệu năm 1992 (nay là thửa đất số 20, tờ bản đồ số 38 tư liệu năm 2006) tọa lạc Ấp B, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Diện tích đất thực đo 385,9m² gồm các phần B, C.

- Phần B diện tích 234,2m² có vị trí, tứ cận cụ thể như sau:

+ Hướng Đông giáp phần C có số đo 22,5 mét;

- + Hướng Tây giáp phần A có số đo 22,49 mét;
- + Hướng Nam giáp Đường bê tông có 02 đoạn: đoạn 1 có số đo 18,88 mét; đoạn 2 có số đo 8,22 mét;
- + Hướng Bắc giáp thửa 253, 254 có số đo 10,77 mét.
- Phần C diện tích 151,7m² có vị trí, tứ cận cụ thể như sau:
- + Hướng Đông giáp thửa 19 có số đo 22,6 mét;
- + Hướng Tây giáp phần B có số đo 22,52 mét;
- + Hướng Nam giáp Đường bê tông số đo 6,81 mét;
- + Hướng Bắc giáp thửa 253 có số đo 6,64 mét.

(Có sơ đồ đo vẽ kèm theo)

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của chị Thạch T H và bà Thạch Thị T V, ông Thạch V S hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị H với bà T V, ông S đối với thửa đất số 576, tờ bản đồ số 3 diện tích 330m².

Buộc bà Thạch Thị T V, ông Thạch V S phải trả cho chị Thạch T H số tiền chuyển nhượng đất và giá trị đất chênh lệch bằng 104.168.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án khi bản án có hiệu lực pháp luật 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 được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Thạch Thị T V về việc yêu cầu chị Thạch T H phải trả giá trị đất tăng ở thửa đất 576 giữa hợp đồng chuyển nhượng và số liệu đo đạc thực tế với số tiền 14.360.000 và không chấp nhận yêu cầu trả giá trị 07 cây dừa trên đất với số tiền 7.840.000 đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Thạch Thị T V buộc ông Thạch H1 phải trả tiền thuê đất từ năm 2017 đến năm 2020 bằng 6.000.000 đồng.

5. Về các chi phí tố tụng khác: Về chi phí thẩm định định giá tài sản: Buộc bà Thạch Thị T V và ông Thạch V S phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định và định giá tài sản tranh chấp là 4.925.000 đồng. Do chị Thạch T H đã nộp tạm ứng trước số tiền này và Tòa án đã chi xong nên Cơ quan thi hành án dân sự huyện T có trách nhiệm thu số tiền 4.925.000 đồng từ bà T V, ông S để giao trả lại cho chị H.

6. Về án phí: Chị Thạch T H không phải chịu án phí, hoàn trả cho chị H số tiền tạm ứng án phí đã đóng 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0019884 ngày 23/11/2023 và số tiền tạm ứng án phí đã đóng 300.000 đồng theo biên lai

thu tiền số 0002976 ngày 15/7/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Buộc bà Thạch Thị T V, ông Thạch V S phải chịu số tiền 1.110.000 đồng án phí đối với yêu cầu trả giá trị đất chênh lệch và giá trị 07 cây dừa không được chấp nhận; Buộc bà Thạch Thị T V, ông Thạch V S phải chịu số tiền 5.208.400 đồng án phí về hoàn trả tiền chuyển nhượng và giá đất chênh lệch khi hợp đồng vô hiệu; Buộc bà Thạch Thị T V phải chịu số tiền 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu ông H1 phải trả tiền thuê đất không được chấp nhận. Tổng cộng số tiền án phí phải chịu là 6.618.400 đồng. Do bà T V đã nộp tạm ứng trước số tiền 550.000 đồng theo biên lai thu số 0003059 ngày 13/8/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Trà Vinh và số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002954 ngày 24/6/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Trà Vinh nên trừ vào số tiền án phí phải chịu, bà Thạch Thị T V và ông Thạch V S phải nộp tiếp số tiền 5.768.400 đồng án phí.

7. Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm công khai báo cho nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, Riêng đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết nơi cư trú để xin Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

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 án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 7c và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Trà Vinh;
- VKSND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký