TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TIỂU CẦN** **TỈNH TRÀ VINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 370/2023/DSST
Ngày: 06-9-2023
V/v Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TIỂU CẦN, TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Dương Thị Mỹ Chấm**

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông **Nguyễn Văn Bé**;

Bà **Nguyễn Thị Hồng Nhung**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Sơn Thị Hoa Lan**- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh.

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

Trong ngày 06 tháng 9 năm 2023, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân huyện Tiểu Cần xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 395/2022/TLST-DS, ngày 21-12-2022; về việc "Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 454/2023/QĐXXST-DS, ngày 21-8-2023, giữa:

Nguyên đơn: Anh Trương Minh Tr, sinh năm 1990 và chị Trần Thị Hoài Th, sinh năm 1988; Địa chỉ: Ấp Tân Đại, xã Hiếu Tử, huyện Tiểu Cần, Trà Vinh.

Người đại diện ủy quyền của anh T, chị Th: Ông Đặng Văn Chung, sinh năm 1969; Địa chỉ: Ấp Vĩnh Yên, xã Long Đức, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh (Có mặt).

Bị đơn: Anh Lư Phước N, sinh năm 1986; Địa chỉ: Ấp Long Hưng, xã Lưu Nghiệp Anh, huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh; Tạm trú địa chỉ: Ấp Tân Đại, xã Hiếu Tử, huyện Tiểu Cần, Trà Vinh.

Người đại diện ủy quyền của anh Nh: Anh Nguyễn Công H, sinh năm 1985; Địa chỉ: Khóm 8, phường 8, thành phố Trà Vinh (Có mặt).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Thạch Thị Ngọc H, sinh năm 1987; Địa chỉ: Ấp Tân Đại, xã Hiếu Tử, huyện Tiểu Cần, Trà Vinh (vợ anh Nh).

Người đại diện ủy quyền của chị Hân: Anh Nguyễn Công H, sinh năm 1985; Địa chỉ: Khóm 8, phường 8, thành phố Trà Vinh.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh; Địa chỉ: Đường Mậu Thân, khóm 3, phường 6, thàn phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh (xin vắng mặt);

3. Văn phòng công chứng Võ Văn B; Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn Tiểu Cần, huyện Tiểu Cần, Trà Vinh (xin vắng mặt);

4. Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam (BIDV), phòng giao dịch Tiểu Cần (xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa người đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Anh Trương Minh Tr và chị Trần Thị Hoài Th có sử dụng thửa đất số 2369, diện tích 4.250m^2, tờ bản đồ số 7, loại đất trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Tân Đại, xã Hiếu Tử, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh do anh Trung đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử đất.

Ngày 04/7/2022, vợ chồng anh Trung có lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 2369, diện tích 4.250m^2, tờ bản đồ số 7, loại đất trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Tân Đại, xã Hiếu Tử, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh cho anh Lư Phước N, giá chuyển nhượng bằng 600.000.000 đồng, vợ chồng anh Trung có bớt cho anh Nh 10.000.000 đồng, còn lại số tiền 590.000.000 đồng vợ chồng anh Trung đã nhận đủ từ anh Nh trả, không có làm giấy tờ, vợ chồng anh Trung với anh Lư Phước N có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Võ Văn Biểu.

Lúc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất anh Nh nói ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng ngày 04/7/2022 bằng 298.000.000 đồng cho anh Nh đóng thuế chuyển nhượng thấp, để trốn thuế, vợ chồng anh Trung thống nhất và có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng đất, nay anh Trung và chị Thương thấy giá chuyển nhượng đất ghi trong hợp đồng so với giá vợ chồng anh Trung đã nhận của anh Nh là không đúng cho nên anh Trung và chị Thương yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Anh Trung và chị Th chỉ chuyển nhượng cho anh Nh diện tích 4.250m^2, nhưng khi đo đạc tách thửa anh Nh kê khai luôn diện tích đất còn lại là 819,6m^2 nằm trong thửa đất 2369 của vợ chồng anh T. Hiện nay anh Nh được đứng tên thửa đất số 42, diện tích 5.069,6m^2, tờ bản đồ số 7, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp Tân Đại, xã Hiếu Tử, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh tăng diện tích 819,6m^2 so với diện tích đất vợ chồng anh Trung lập hợp đồng chuyển nhượng cho anh Nh.

Đối với thửa đất 2369 mặc dù quyền sử dụng đất chỉ ghi tên cá nhân anh Trung, nhưng tiền để mua thửa đất và tiền xây dựng hàng rào trên đất cũng có tiền của bà Nhanh, cho nên vợ chồng anh Trung lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Nh là không đúng, vợ chồng anh Trung mới làm đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện và có yêu cầu:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 04/7/2022 giữa anh Trương Minh Tr và chị Trần Thị Hoài Th với anh Lư Phước N đối với diện tích đất 4.250m^2, thuộc 2369, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại Ấp Tân Đại, xã Hiếu Tử, huyện Tiểu Cần, Trà Vinh.

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 42, diện tích 5.069,6m^2, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại Ấp Tân Đại, xã Hiếu Tử, huyện Tiểu Cần, Trà Vinh do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Lư Phước N và buộc anh Lư Phước N trả lại cho anh Trung và chị Thương diện tích đất 5.069,6m^2, thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại Ấp Tân Đại, xã Hiếu Tử, huyện Tiểu Cần, Trà Vinh coh anh Trung, chị Thương sử dụng.

3. Anh Trương Minh Tr và chị Trần Thị Hoài Th đồng ý trả lại cho anh Lư Phước N tiền chuyển nhượng đất đã nhận bằng 590.000.000 đồng và 50.000.000 đồng tiền chuồng gà mà vợ chồng anh Trung đã nhận.

4. Tài sản có trên thửa đất mà anh Nh tạo lập từ ngày 04/7/2022 trở về sau, vợ chồng anh Trung đồng ý nhận và hoàn lại giá trị cho anh Nh theo giá đã định.

Ý kiến của anh Nguyễn Công H đại diện ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ngày 04/7/2022, anh Nh có nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 2369, diện tích 4.250m^2, tờ bản đồ số 7, loại đất trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Tân Đại, xã Hiếu Tử, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh, do anh Trung đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng bằng 600.000.000 đồng, vợ chồng anh Trung có bớt cho anh Nh 10.000.000 đồng, còn lại số tiền 590.000.000 đồng anh Nh đã giao đủ tiền cho vợ chồng anh Trung nhận, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Võ Văn Biểu, còn giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng ngày 04/7/2022 là do hai bên cùng thống nhất. Lúc ký hợp đồng chuyển nhượng đất các bên không có thỏa thuận nào khác như bên anh Trung trình bày và yêu cầu.

Trên thửa đất có 01 chuồng gà của anh Trung đang sử dụng, anh Trung và chị Thương bán lại cho anh Nh với giá 50.000.000 đồng, anh Nh đã trả đủ tiền cho vợ chồng anh Trung nhận, không có làm giấy tờ, chuồng gà trên đất anh Nh đang sử dụng, không có tranh chấp.

Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng đất xong anh Trung giao toàn bộ thửa đất cho anh Nh sử dụng rồi anh Nh đã làm thủ tục để được đứng tên thửa đất số 2369, qua đo đạc thành thửa đất số 42, diện tích 5.069,6m^2, tờ bản đồ số 7, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp Tân Đại, xã Hiếu Tử, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh do anh Nh đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên thửa đất ó các tài sản như Tòa án thẩm định và định giá là của anh Nh tạo lập và đang sử dụng, không có cây trái nào của vợ chồng anh Trung tạo lập trước khi chuyển nhượng đất cho anh Nh.

Thửa đất số 2369 là cấp cho cá nhân anh Trung không có tên bà Nhanh cho nên anh Trung mới đủ điều kiện lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho anh Nh tại Văn phòng công chứng Võ Văn Biểu và tại điều 7 của hợp đồng chuyển

nhượng đất các bên đồng ý diện tích đất qua đo đạc thực tế, không tranh chấp về sau, cho nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nh với vợ chồng anh Trung là hợp pháp. Qua yêu cầu khởi kiện của vợ chồng anh Trung thì anh Nh không đồng ý.

Ý kiến của anh Nguyễn Công H đại diện ủy quyền của chị Hân trình bày: Chị Hân là vợ của anh Nh, qua ý kiến trình bày của anh Nh, chị Hân thống nhất, không bổ sung thêm.

Tại công văn số: 1287/BIDV.TV-QLRR ngân hàng có ý kiến: Chị Thạch Thị Ngọc H và anh Lư Phước N đang thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 42, diện tích 5.069,6m^2, tờ bản đồ số 7, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp Tân Đại, xã Hiếu Tử, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh do anh Nh đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do nợ vay còn trong hạn và các bên vẫn đảm bảo thực hiện tốt hợp đồng đã ký, nên ngân hàng không khởi kiện và xin vắng mặt.

Tại công văn số: 12/CV.VPCC, Văn phòng công chứng Võ Văn B có ý kiến: Ngày 04/7/2022, anh Trương Minh Tr và chị Trần Thị Hoài Th với anh Lư Phước N có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng, về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất do hai bên thỏa thuận trên hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 04/7/2022, hai bên không có thỏa thuận diện tích đất dư so với quyền sử dụng đất đất được cấp thực tế, ngoài những điều khoản đã nêu trong hợp đồng thì Văn phòng công chứng Võ Văn Biểu không có chứng kiến việc thỏa thuận nào khác.

Tại bản tự khai đại diện ủy quyền của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Trà Vinh ông Nguyễn Minh Tâm trình bày: Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Trà Vinh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DH 496972, đối với thửa đất số 42, tổng diện tích 5.069,6m^2, tờ bản đồ số 7, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp Tân Đại, xã Hiếu Tử, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh cho anh Lư Phước N là đúng đối tượng người sử dụng đất và đúng trình tự thủ tục theo quy định.

Những vấn đề các bên đương sự thống nhất: Không có.

Những vấn đề các bên đương sự không thống nhất:

- Đại diện ủy quyền của anh Trương Minh Tr và chị Trần Thị Hoài Th yêu cầu:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 04/7/2022 giữa anh Trương Minh Tr và chị Trần Thị Hoài Th với anh Lư Phước N đối với diện tích đất 4.250m^2, thuộc đất số 2369, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại Ấp Tân Đại, xã Hiếu Tử, huyện Tiểu Cần, Trà Vinh.

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa dất số 42, diện tích 5.069,6m^2, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại Ấp Tân Đại, xã Hiếu Tử, huyện Tiểu Cần, Trà Vinh do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Lư Phước N và buộc anh Lư Phước N trả lại cho anh Trung và chị Thương diện tích đất 5.069,6m^2, thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại Ấp Tân Đại, xã Hiếu Tử, huyện Tiểu Cần, Trà Vinh cho anh Trung và chị Thương sử dụng.

3. Anh Trương Minh Tr và chị Trần Thị Hoài Th đồng ý trả lại cho anh Lư Phước N tiền chuyển nhượng đất đã nhận bằng 590.000.000 đồng và 50.000.000 đồng tiền chuồng.

4. Tài sản có trên thửa đất mà anh Nh tạo lập từ ngày 04/7/2022 trở về sau, vợ chồng anh Trung đồng ý nhận và hoàn lại giá trị cho anh Nh theo giá đã định.

- Đại diện ủy quyền của Lư Phước N không đồng ý theo yêu cầu của anh Trung và chị Thương.

Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn có cung cấp cho Tòa án: Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 04/7/2022; Chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu gia đình (photo); bị đơn cung cấp tài liệu chứng cứ: Quyền sử dụng thửa đất 42, Chứng minh nhân dân, hồ sơ trích lục thửa đất (photo).

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát b ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án cho đến xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng nhiệm vụ, quyền hạn và tuân thủ đúng trình tự, thủ tục giải quyết vụ án dân sự theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đương sự tham gia tố tụng trong vụ án đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Sau khi tóm tắt nội dung vụ án Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trương Minh Tr và chị Trần Thị Hoài Th yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 04/7/2022 giữa anh Trương Minh Tr và chị Trần Thị Hoài Th với anh Lư Phước N đối với diện tích đất 4.250m^2, thuộc 2369, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại Ấp Tân Đại, xã Hiếu Tử, huyện Tiểu Cần, Trà Vinh và Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa dất số 42, diện tích 5.069,6m^2, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại Ấp Tân Đại, xã Hiếu Tử, huyện Tiểu Cần, Trà Vinh do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Lư Phước N.

2. Về án phí, chị phí thẩm định định giá, đề nghị xử lý theo quy định của pháp luật.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Trong quá trình giải quyết anh Trung và chị Thương yêu cầu anh Nh trả lại giá trị diện tích đất dư 819m^2 (so với quyền sử dụng đất 4.250m^2) bằng 122.850.000 đồng và giá trị hàng rào bằng 309.767.675 đồng, tổng cộng bằng 432.617.675 đồng, đến ngày 10/7/2023 anh Trung và chị Thương có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 04/7/2022 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 42 đã cấp cho anh Lư Phước N. Tòa án xác định quan hệ "Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu

cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"; Bị đơn cư trú tại huyện Tiểu Cần theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tiểu Cần; Bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập.

[2] V*ề nội dung*: Tại phiên tòa, người đại diện ủy quyền của anh Trung và chị Thương vẫn giữ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 04/7/2022 giữa anh Trương Minh Tr và chị Trần Thị Hoài Th với anh Lư Phước N đối với diện tích 4.250m^2, thuộc 2369, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại Ấp Tân Đại, xã Hiếu Tử, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh được lập tại Văn phòng công chứng Võ Văn Biểu, lý do người đại diện cho nguyên đơn yêu cầu hủy là giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng ngày 04/7/2022 bằng 298.000.000 đồng là thấp hơn giá anh Trung và chị Thương đã nhận của anh Nh bằng 590.000.000 đồng, ngoài ra anh Trung và chị Thương chỉ chuyển nhượng cho anh Nh diện tích 4.250m^2 qua đo đạc anh Nh lại kê khai bao trùm luôn diện tích đất còn lại 819,6m^2 của anh Trung và chị Thương là không đúng.

[3] Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 04/7/2022 là phù hợp quy định của bộ luật Dân sự và Luật đất đai. Đối tượng lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không bị kê biên, phát mãi, không có tranh chấp, tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng đất anh Trung và chị Thương có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi để tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mục đích và nội dung của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, khi tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất anh Trung và chị Thương với anh Nh là hoàn toàn tự nguyện, hình thức của giao dịch dân sự giữa anh Trung và chị Thương với anh Nh là phù hợp với quy định của pháp luật. Như vậy, về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng đã thỏa mãn đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định của Bộ luật Dân sự và tại Công văn số: 12/CV.VPCC ngày 10/8/2023 của Văn phòng công chứng Võ Văn Biểu trả lời về việc giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do hai bên thỏa thuận trên hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 04/7/2022, tại phiên tòa người đại diện cho nguyên đơn cho rằng lúc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất anh Nh yêu cầu ghi giá trong hợp đồng thấp hơn giá thực tế để anh Nh nộp thuế thấp, hành vi này của anh Nh là trốn thuế Nhà nước cho nên anh Trung và chị Thương thấy không phù hợp, cho nên nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 04/7/2022 là không có căn cứ.

[4] Tại thời điểm các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thửa đất 2369, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại Ấp Tân Đại, xã Hiếu Tử, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh Nguyễn Minh T được thể hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tiểu Cần đã chỉnh lý trang tư từ tên bà Trần Thị Phượng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 2369 sang tên anh Trương Minh Tr vào ngày 11/8/2020 là đúng quy định của pháp luật và tại Điều 7 của

Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 04/7/2022 được công chứng tại Văn phòng công chứng Võ Văn Biểu có nội dung "*Hai bên đồng ý với diện tích đo đạc thực tế của cơ quan chức năng và cam kết không tranh chấp về sau*" khi ký hợp đồng chuyển nhượng các bên thống nhất theo diện tích thực tế nếu thiếu hoặc dư cũng không có tranh chấp, cho nên ý kiến trình bày của người đại diện cho rằng anh Trung và chị Thương chỉ chuyển nhượng cho anh Nh diện tích 4.250m^2 là không có căn cứ.

[5] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trung và chị Thương với anh Nh có giá trị về mặt pháp luật nên Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Trà Vinh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DH 496972, đối với thửa đất số 42, tổng diện tích 5.069,6m^2, tờ bản đồ số 7, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp Tân Đại, xã Hiếu Tử, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh cho anh Lư Phước N là đúng đối tượng người sử dụng đất và đúng trình tự thủ tục theo quy định.

[6] Trong quá trình giải quyết anh Trung và chị Thương yêu cầu anh Nh trả lại giá trị diện tích đất dư 819m^2 (*so với quyền sử dụng đất anh Trung và chị Thương chuyển nhượng 4.250m^2*) bằng 122.850.000 đồng và giá trị hàng rào có trên thửa đất 2369 bằng 309.767.675 đồng, tổng cộng bằng 432.617.675 đồng, đến ngày 10/7/2023 anh Trung và chị Thương thay đổi nội dung khởi kiện và có yêu cầu như trên.

Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của nguyên đơn thống nhất trên thửa đất có 01 chuồng gà của anh Trung sử dụng, giữa anh Trung với anh Nh có thỏa thuận anh Trung bán lại anh Nh bằng 50.000.000 đồng, anh Nh giao đủ tiền cho anh Trung nhận, không có làm giấy tờ, đối với chuồng gà có trên thửa đất anh Trung không có tranh chấp và thống nhất trả lại tiền đã nhận cho anh Nh sau. Ngoài ra người đại diện nguyên đơn còn cho rằng trước khi chuyển nhượng đất cho anh Nh, anh Trung và chị Thương cũng có trồng cây trái trên thửa đất nhưng không xác định là cây trái nào, tại biên bản thẩm định của Tòa án người đại diện nguyên đơn xác định những cây trái trồng sau ngày 04/7/2022 có trên đất là của anh Nh trồng, còn cây trái có trước ngày 04/7/2022 là của anh Trung và chị Thương trồng. Mặc dù quyền sử dụng đất đứng tên cá nhân anh Trung nhưng tiền anh Trung chuyển nhượng đất và xây hàng rào trên đất cũng có phần nữa của bà Nhanh (mẹ anh Trung) bỏ ra, anh Trung và chị Thương lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho anh Nh không có sự đồng ý của bà Nhanh, cho nên anh Trung và chị Thương yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/7/2022 và yêu cầu anh Nh trả lại thửa đất 42 (trước đây là thửa 2369) cho anh Trung và chị Thương sử dụng.

[7] Đại diện ủy quyền của anh Nh và chị Hân trình bày: Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất xong bên anh Trung giao toàn bộ thửa đất cho anh Nh và chị Hân sử dụng, lúc chuyển nhượng trên thửa đất có 01 chuồng gà của anh Trung cất sẵn, anh Trung đồng ý bán lại cho anh Nh giá 50.000.000 đồng, mặc dù hai bên không có thỏa thuận lúc lập hợp đồng, nhưng tiền này anh Nh đã trả cho anh Trung bằng 50.000.000 đồng xong, không có làm giấy tờ. Đối với cây trái có trên đất qua thẩm định của Tòa án là của anh Nh và chị Hân trồng, không

có cây trái nào của anh Trung và chị Thương. Thửa đất số 2369 là cấp cho cá nhân anh Trung không có tên bà Nhanh cho nên anh Trung mới đủ điều kiện lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất tại Văn phòng công chứng Võ Văn Biểu với anh Nh và tại điều 7 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đồng ý diện tích đất qua đo đạc thực tế, cho nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nh với vợ chồng anh Trung là hợp pháp, anh Nh và chị Hân không đồng ý theo yêu cầu của anh Trung và chị Thương.

[8] Qua trình xét hỏi, đại diện nguyên đơn không chứng minh được cây trái có trên thửa đất là của anh Trung và chị Thương trồng trước ngày 04/7/2022 như ý kiến trình bày tại phiên tòa, ngoài lời trình bày người đại diện của nguyên đơn không chứng minh được thửa đất số 2369 anh Trung chuyển nhượng vào năm nào, giá chuyển nhượng bằng bao nhiêu và không xuất trình được chứng cứ và số tiền bà Nhanh bỏ ra phân nữa cho anh Trung chuyển nhượng thửa đất số 2369 là bao nhiêu tiền, do đại diện của nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ, cho nên nguyên đơn phải chịu hậu quả của việc không chứng minh được. Từ những nhận định nêu trên, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[9] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Buộc nguyên đơn anh Trương Minh Tr và chị Trần Thị Hoài Th phải chịu theo quy định của pháp luật.

[10] *Về chi phí thẩm định, định giá tài sản*: Buộc nguyên đơn anh Trương Minh Tr và chị Trần Thị Hoài Th phải chịu theo quy định.

[11] Xét thấy, đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà là có căn cứ theo quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 26; khoản 1 Điều 35, các Điều 39, 91, 147, 165, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 95, 99, 100, 188 Luật đất đai năm 2013.

Áp dụng các Điều 500, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trương Minh Tr và chị Trần Thị Hoài Th yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 04/7/2022 giữa anh Trương Minh Tr và chị Trần Thị Hoài Th với anh Lư Phước N đối với diện tích đất 4.250m^2, thuộc 2369, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại Ấp Tân Đại, xã Hiếu Tử, huyện Tiểu Cần, Trà Vinh và Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa dất số 42, diện tích 5.069,6m^2, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại Ấp Tân Đại, xã Hiếu Tử, huyện Tiểu Cần, Trà Vinh do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Lư Phước N.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc nguyên đơn anh Trương Minh Tr chị Trần Thị Hoài Th phải chịu 300.000 đồng án phí, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 6.321.250 đồng theo biên lai thu tiền số 0014422 ngày 21-12-2022 và số tiền 4.494.000 đồng, theo biên lai thu tiền số 0014938, ngày 28-02-2023 và số tiền 300.000 đồng, theo biên lai thu tiền số 0017137, ngày 11-7-2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh; Anh Trung và chị Thương được nhận lại số tiền 10.815.250 đồng theo biên lai thu tiền trên.

Anh Lư Phước N không phải chịu án phí.

3. Về chi phí thẩm định, định giá bằng 2.400.000 đồng: Buộc anh Trương Minh Tr và chị Trần Thị Hoài Th phải chịu, số tiền này anh Trung và chị Thương đã nộp và chi xong.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai để xin Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Trà Vinh;
- VKSND huyện Tiểu Cần;
- Chi cục THADS huyện Tiểu Cần;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Dương Thị Mỹ Chấm