

Bản án số: 04/2024/DS-ST
Ngày: 23/01/2024
“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
QSDĐ”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN M, TỈNH SÓC TRĂNG**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Mai Thị Dương Hải
- *Các Hội thẩm nhân dân:*
Ông Huỳnh Văn Hiệp
Bà Nguyễn Hồng Phương.
- *Thư ký phiên tòa:* Bà Ngô Thị Tiểu Loan – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện M.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:* Ông Đặng Văn Tài – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 23 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 182/2022/TLST-DS, ngày 29 tháng 11 năm 2022 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 380/2023/QĐXXST-DS, ngày 15 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Văn Ú**, sinh năm 1984 (Có mặt).
Địa chỉ: Số 99 Ấp Trà Do, xã Lâm Kiết, huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng.
- *Bị đơn:* Ông **Huỳnh L**(đã chết) và bà **Danh Thị M.**(bà M có mặt).
Ngụ áp C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng đồng thời cũng là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Huỳnh L:*

- + Bà, sinh năm 1966 (Có mặt).
- + Bà **Huỳnh Thị H**, sinh năm 1964 (Vắng mặt).
- + Ông **Huỳnh Quốc T**, sinh năm 1980 (Có mặt)
Cùng ngụ ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.
- + Bà **Huỳnh Thị D**, sinh năm 1973, ngụ ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt).
- + Bà **Huỳnh Thị D**(Dương) sinh năm 1977, ngụ ấp B, xã T, huyện M , tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt).
- + Ông **Huỳnh Tấn L**, sinh năm 1970, ngụ ấp K, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông **Huỳnh Quốc T**: Bà **Son Thị P** – Văn phòng luật sư **Huỳnh Anh T**. Địa chỉ: Số 437/62, khóm 5, phường 2, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Bà P có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà **Huỳnh Thị S**, sinh năm 1962. (Có mặt).

+ Bà **Lý Thị Trung B** và ông **Triệu T** (Bà B có mặt, ông T vắng mặt).
Cùng ngụ ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

+ Bà **Lâm Thị Ngọc H**, sinh năm 1969 (Vắng mặt).

+ Bà **Huỳnh Thuý A**, sinh năm 1990 (Vắng mặt).

+ Bà **Huỳnh Thuý H**, sinh năm 1992 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Cùng ngụ số 43 ấp T, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Trong đơn khởi kiện đề ngày 14/11/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ú trình bày:

Vào ngày 6/6/2022 ông Ú có nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh L và bà Danh Thị M thửa đất có diện tích theo giấy chứng nhận QSDĐ là 8.156m² tọa lạc ấp C xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Giá chuyển nhượng là 400.000.000đ, đã đưa trước 200.000.000đồng, số còn lại sau khi làm thủ tục sang tên xong sẽ giao đủ, ông L và bà M đã giao cho ông Ú giữ 01 giấy chứng nhận QSDĐ do ông L đứng tên. Việc chuyển nhượng đất có làm hợp đồng chuyển nhượng và có ông L, bà M, bà Dương là con ông L ký tên nhưng ông L và bà M chưa làm thủ tục sang tên cho ông vì các con của ông bà L tranh chấp với nhau. Phần đất này hiện nay gia đình bà M đang quản lý sử dụng.

Nay ông Ú yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông và ông L, bà M đối với phần đất đã chuyển nhượng tại thửa số 1149. Tờ bản đồ số 02 diện tích 8.156m² tọa lạc ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Đến ngày 15/01/2024 ông Ú có đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện là yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Ú với ông L, bà M đối với thửa đất nêu trên là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định.

Bị đơn bà Huỳnh Thị M trình bày:

Bà và ông L có tất cả 7 người con gồm: Bà Huỳnh Thị H, bà Huỳnh Thị H, bà Huỳnh Thị D, bà Huỳnh Thị D, ông Huỳnh Tấn L, ông Huỳnh Quốc T, Huỳnh Tấn T (Khánh) đã chết có vợ là Lâm Thị Ngọc H, con là Huỳnh Thuý A, Huỳnh Thuý H). Riêng bà Huỳnh Thị S là con riêng của bà với ông Hồ Văn H nhưng bà S ở với bà từ nhỏ nên đổi sang họ Huỳnh.

Bà M thừa nhận là có chuyển nhượng cho ông Ú phần đất của vợ chồng bà như ông Ú đã trình bày, nay ông Ú yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nêu trên vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu bà không thống nhất mà bà yêu cầu ông Ú trả thêm cho bà số tiền 200.000.000đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà D và bà S, ông L, bà D đều trình bày:

Bà S và bà D, bà D, ông L đều thừa nhận ông L và bà M là cha mẹ của họ và có chuyển nhượng đất cho ông Ú phần diện tích đất và số tiền chuyển nhượng là 400.000.000đ như ông Ú đã trình bày. Nay bà S và bà D, bà D, ông

L không thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của ông Ú mà có ý kiến theo yêu cầu của bà M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H trình bày:

Bà Huệ thống nhất theo yêu cầu độc lập của ông Tuấn là yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ú và ông L bà M vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T trình bày: Ông T không đồng ý việc chuyển nhượng QSDĐ giữa cha mẹ ông và ông Ú lý do đất cấp cho hộ gia đình nhưng cha mẹ ông đã chuyển nhượng cho ông Ú khi các thành viên trong hộ không thống nhất, ngoài ra khi chuyển nhượng cha ông là Huỳnh L đã già yếu bị bệnh tai biến nên không có đủ năng lực trách nhiệm dân sự vì vậy ông yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông L, bà M và ông Ú vô hiệu.

- Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án là đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ú, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Quốc T về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa số 1149, tờ bản đồ số 02, diện tích 8.156m² tọa lạc ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu. Bà M và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L gồm bà D, bà H, bà H bà D, ông L, ông T phải có trách nhiệm thanh toán cho ông Ú số tiền là 288.765.000đồng. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh L có trách nhiệm thực hiện trong phạm vi di sản của ông L để lại. Buộc ông Ú phải hoàn trả lại cho bà M 01 bản gốc của giấy chứng nhận QSDĐ do UBND huyện Mỹ Xuyên cấp cho ông Huỳnh L số B 760289, ngày 29/10/10993 mà hiện nay ông Ú đang giữ.

Đối với việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Riêng về thời hạn chuẩn bị xét xử có vi phạm khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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 (HĐXX) nhận định:

[1] - ***Về thủ tục tố tụng:*** Các đương sự bà Huỳnh Thị H, bà Huỳnh Thị D, bà Lâm Thị Ngọc H, bà Huỳnh Thuý A, bà Huỳnh Thuý H, ông Triệu T đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do, vì vậy căn cứ điểm b, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt các đương sự có tên nêu trên theo quy định pháp luật.

[2] ***Về nội dung:***

Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu thay đổi yêu cầu khởi kiện là yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Ú và ông L, bà M là vô hiệu và xử lý hậu quả vô hiệu theo quy định. Xét thấy việc nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định của pháp

luật vì vậy căn cứ vào khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự HĐXX chấp nhận yêu cầu thay đổi này của nguyên đơn.

[3] * Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Ú với ông L, bà M đối với thửa đất số 1149, tờ bản đồ số 02, diện tích 8.156m² tọa lạc ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu và yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, HĐXX xét thấy:

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ đối với phần đất mà các đương sự đang tranh chấp tọa lạc tại thửa 1149, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp C, xã T huyện M, tỉnh Sóc Trăng, theo số đo thực tế có diện tích là 8.156m², có tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp đất ông Sơn Chanh T có số đo 281,47m.
- Hướng tây giáp đất ông Oánh và ông S có số đo 278,25 m.
- Hướng nam giáp kênh thủy lợi có số đo 20,16m.
- Hướng bắc giáp lộ đāl bê tông có số đo 43,36m.

Hiện nay có 01 căn nhà của ông Triệu T và bà Lý Thị Trung B đang ở có chiều ngang 03m, dài 13m, có kết cấu: Mái lợp tol mặt trước, tường xây, vách tol, nền tráng xi măng. Và 01 căn nhà của bà Huỳnh Thị S có chiều ngang 3,75m, dài 13,6m có kết cấu: Vách trước xây tường hai bên vách lá, mái lợp tol, có mái che ngang 2,8 x 11m bằng tol.

* Theo chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá M thì phần đất tranh chấp có giá thị trường là 728.637.000 đồng (trong này trị giá quyền sử dụng đất là 660.636.000đồng, tiền trị giá tài sản trên đất là 68.001.000đồng).

[4] Theo nguyên đơn trình bày thì vào ngày 6/6/2022 ông Ú có nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh L và bà Danh Thị M phần diện tích đất tại thửa đất 1149, tờ bản đồ số 02, diện tích là 8.156m², tọa lạc ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng, đã đưa trước 200.000.000đồng phần còn lại 200.000.000đồng khi nào làm thủ tục sang tên xong sẽ giao đủ. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông L, bà M đã không làm thủ tục sang tên cho ông Ú và kéo dài cho đến nay. Việc chuyển nhượng hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có ông Huỳnh L và bà M cùng con là bà Dương ký tên. Nay ông L đã chết, con của ông L, bà M là ông Tuấn không đồng ý việc chuyển nhượng đất nêu trên và yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nêu trên vô hiệu. Nguyên đơn ông Ú cũng thay đổi yêu cầu khởi kiện là yêu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông và ông L, bà M vô hiệu và giải quyết hậu quả của việc làm cho hợp đồng vô hiệu theo quy định.

[5] Xét thấy, nguyên đơn cho rằng bị đơn đã chuyển nhượng cho nguyên đơn phần đất trên và có cung cấp cho Tòa án 01 bản hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có chữ ký của các bên. Bị đơn bà M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tuấn và các người con khác của bà M cũng thừa nhận trước đây ông L và bà M đã chuyển nhượng cho ông Ú thửa đất trên, việc chuyển nhượng có làm hợp đồng bằng văn bản nhưng không có công chứng, chứng thực theo quy định. Ông Ú đã giao cho bà M 200.000.000đồng, phần đất bà M vẫn đang quản lý, sử dụng. Nhưng do một số người con của ông L, bà M không đồng ý việc chuyển nhượng nêu trên nên ông L, bà M không làm thủ tục

sang tên cho ông Ú được. Xét thấy, các đương sự trong vụ án đã thừa nhận có việc chuyển nhượng QSDĐ giữa ông L, bà M với ông Ú phần đất nêu trên vì vậy căn cứ vào Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định về những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử công nhận đây là sự thật.

[6] Xét về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa hai bên thì thấy: Khi chuyển nhượng hai bên có lập hợp đồng bằng văn bản nhưng không có công chứng, chứng thực theo quy định là vi phạm về mặt hình thức. Mặt khác phần đất mà ông L và bà M đã chuyển nhượng cho ông Ú là đất do UBND huyện Mỹ Xuyên cấp cho hộ ông L vào năm 1993. Tuy nhiên khi chuyển nhượng không có sự thống nhất của tất cả những người con sống trong hộ là không đúng quy định. Mặt khác khi chuyển nhượng ông L tuổi đã cao, theo bản khám giám định sức khỏe ngày 22/3/2019 kết luận thì ông L không đủ sức khỏe để bổ sung hồ sơ. Vì vậy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các đương sự đã vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự về hình thức của giao dịch dân sự. Vì vậy căn cứ theo quy định của pháp luật thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ú với ông L, bà M là vô hiệu, việc nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa nguyên đơn và bị đơn đối với phần đất nêu trên là có căn cứ để chấp nhận.

[7] Ngoài ra xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu HĐXX xét thấy:

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu như sau: Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận, trường hợp không thể trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Khi chuyển nhượng ông Ú đã giao cho ông L và bà M số tiền 200.000.000đồng. Do ông L hiện đã chết vì vậy cần buộc bà M và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông Ú số tiền là 200.000.000 đồng. Đối với phần diện tích đất hiện nay gia đình bà M đang sử dụng nên không cần buộc ông Ú phải giao trả lại phần đất nêu trên cho bà M. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L phải có nghĩa vụ trong phạm vi di sản của ông L để lại.

[8] Xét lỗi của các bên dẫn đến giao dịch vô hiệu thì thấy: Phía bà M và ông L cũng có lỗi do phần phải đất đã chuyển nhượng được UBND huyện Mỹ Xuyên cấp cho hộ nhưng khi chuyển nhượng không được sự thống nhất của những người con trong hộ thống nhất mà vẫn chuyển nhượng ông Ú là không đúng. Còn phía ông Ú khi nhận chuyển nhượng đã không tìm hiểu kỹ việc đất được cấp cho hộ ông L nhưng không hỏi ý kiến của tất cả những người trong hộ mà vẫn nhận nhượng cũng là có lỗi. Ngoài ra khi chuyển nhượng hai bên không đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Vì vậy cần xác định lỗi của các bên ngang nhau là 50/50.

[9] Về xác định thiệt hại được tính như sau: Theo chứng thư thẩm định giá ngày 10/07/2023 của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Nam, trị giá đất tại thời điểm tháng 7/2023 có giá là 660.636.000 đồng. Tuy nhiên tại

phiên toà ông Ú cho rằng ông không nhận chuyển nhượng phần đất ngang 19m, dài 54m, diện tích 1.026m² mà ông L đã cho bà Huỳnh Thị S và ông Ú cũng thống nhất về diện tích chỉ nhận chuyển nhượng là 7.130m² chứ không phải nhận chuyển nhượng diện tích 8.156m², giá đất theo giá thị trường là 81.000đồng/m² X 7.130m² = 577.530.000 đồng, giá chuyển nhượng hai bên thoả thuận là 400.000.000đồng. Như vậy tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thoả thuận so với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử là 577.530.000 đồng – 400.000.000 đồng = 177.530.000 đồng. Đây là thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Do hai bên đều có lỗi ngang nhau dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên mỗi bên phải chịu thiệt hại ½ tương đương số tiền là 177.530.000 đồng: 2 = 88.765.000 đồng. Bà M và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L phải có trách nhiệm cùng liên đới bồi thường tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất cho ông Ú số tiền là 88.765.000 đồng. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L phải có nghĩa vụ trong phạm vi di sản của ông L để lại.

- Đối với 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Huỳnh L đứng tên hiện nay ông Ú đang giữ thì thấy: Hiện nay ông Huỳnh L đã chết vì vậy cần buộc ông Ú phải hoàn trả lại cho bà M 01 bản gốc của giấy chứng nhận QSDĐ do UBND huyện Mỹ Xuyên cấp cho ông Huỳnh L số B 760289, ngày 29/10/10993 mà hiện nay ông Ú đang giữ là đúng quy định của pháp luật.

[10] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Quốc T yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Ú với ông L, bà M đối với thửa đất số 1149, tờ bản đồ số 02, diện tích 8.156m² tọa lạc ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu, HĐXX xét thấy:

Ông T cũng thừa nhận trước đây cha mẹ ông là Huỳnh L và bà Danh Thị M có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Ú phần đất tại thửa 1149 với giá 400.000.000đồng như ông Ú đã trình bày. Nhưng ông T cho rằng khi chuyển nhượng ông L tuổi già không còn minh mẫn, đã có đi giám định sức khỏe, ngoài ra thửa đất do UBND huyện Mỹ Xuyên cấp cho hộ chứ không phải cấp cho cá nhân ông L nên việc ông L và bà M tự ý chuyển nhượng cho ông Ú mà không có sự thống nhất của ông T và những người còn khác trong hộ là không đúng quy định của pháp luật.

- Xét thấy: Như đã phân tích ở trên, trình bày của ông T là có căn cứ vì vậy HĐXX chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Ú với ông L, bà M đối với thửa đất số 1149, tờ bản đồ số 02, diện tích 8.156m² tọa lạc ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.

[11] Từ những phân tích như đã nêu trên HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ú và chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Quốc T về việc cùng yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Ú với ông L, bà M là vô hiệu. Xử buộc ông Ú phải hoàn trả lại cho bà M 01 bản gốc của giấy chứng nhận QSDĐ do UBND huyện Mỹ Xuyên cấp cho ông Huỳnh L số B 760289, ngày 29/10/10993 mà hiện nay ông Ú đang giữ. Bà M và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho ông Ú số tiền là 200.000.000đồng và cùng liên đới có trách nhiệm bồi thường số tiền chênh lệch

giá trị quyền sử dụng đất cho ông Ú số tiền là 88.765.000 đồng là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L phải thực hiện nghĩa vụ trong phạm vi di sản của ông L để lại

[12] Về chi phí xem xét thẩm định, định giá: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà M và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh L phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định định giá, chi phí cụ thể bằng 20.000.000 đồng, ông Ú đã nộp tạm ứng trước số tiền trên vì vậy bà M, bà H, bà H bà S, bà D, bà D ông L, ông T phải hoàn trả lại cho ông Ú 20.000.000 đồng.

[13] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên các bị đơn ông L và bà M phải chịu án phí. Tuy nhiên căn cứ Khoản 1 Điều 12, Khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 thì ông L và bà M và ông L là người cao tuổi, ông L đã chết nên những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L và bà M cũng được miễn án phí theo quy định. Do yêu cầu ông Ú và ông T được chấp nhận nên ông Ú và ông T không phải chịu án phí.

[14] Đối với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát: Toàn bộ quan điểm, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Xuyên đã nêu là có căn cứ và phù hợp với những tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét, đánh giá tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát đã nêu. Ngoài ra trong quá trình giải quyết vụ án có vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự sẽ được rút kinh nghiệm, khắc phục trong thời gian tới.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH;

- Áp dụng Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39 khoản 1 Điều 147; Khoản 1 Điều 165, khoản 3 Điều 200; điểm b, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Khoản 1 Điều 244; Điều 271; khoản 1 Điều 273; khoản 1 Điều 280, của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

- Điều 122, Điều 123; Điều 129; Điều 131; Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Khoản 1 Điều 12, Khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ú và chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Quốc T.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Ú với ông Huỳnh L và bà Danh Thị M được xác lập ngày 06/06/2022 là vô hiệu. Đối với thửa đất số 1149, tờ bản đồ số 02, diện tích 8.156m² tọa lạc ấp C, xã T, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng có tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp đất ông Sơn Chanh T có số đo 281,47m.
- Hướng tây giáp đất ông O và ông S có số đo 278,25 m.
- Hướng nam giáp kênh thủy lợi có số đo 20,16m.
- Hướng bắc giáp lộ đāl bê tông có số đo 43,36m.

Hiện trạng trên đất có 01 căn nhà của ông Triệu T và bà Lý Thị Trung B đang ở có chiều ngang 03m, dài 13m, có kết cấu: Mái lợp tol mặt trước, tường xây, vách tol, nền tráng xi măng. Và 01 căn nhà của bà Lý Thị Sang có chiều ngang 3,75m, dài 13,6m có kết cấu: Vách trước xây tường hai bên vách lá, mái lợp tol, có mái che ngang 2,8 x 11m bằng tol.

2/ Xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu:

- Buộc bà Danh Thị M và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh L gồm: Bà Huỳnh Thị H, bà Huỳnh Thị H, bà Huỳnh Thị D, bà Huỳnh Thị D, ông Huỳnh Tấn L, ông Huỳnh Quốc T phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn Ú số tiền là 200.000.000đồng và có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại cho ông Ú số tiền là 88.765.000 đồng. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L là bà H, bà H, bà D, bà D, ông L, ông T phải thực hiện nghĩa vụ nêu trên trong phạm vi di sản của ông Huỳnh L để lại.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Ú có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng bà M, bà H, bà H, bà D, bà Di ông L ông T còn phải trả lãi cho ông Ú theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền chậm thi hành án.

3/ Buộc ông Nguyễn Văn Ú phải hoàn trả lại cho bà Danh Thị M 01 bản gốc của giấy chứng nhận QSDĐ do UBND huyện Mỹ Xuyên cấp cho ông Huỳnh L số B760289, ngày 29/10/10993 mà hiện nay ông Ú đang giữ.

4/ Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Ú không phải phải chịu án phí và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu tiền số 0005615 ngày 23/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

- Bà Danh Thị M, bà Huỳnh Thị H, bà Huỳnh Thị H, bà Huỳnh Thị D, bà Huỳnh Thị D, ông Huỳnh Tấn L, ông Huỳnh Quốc T không phải chịu án phí DSST.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T không phải phải chịu án phí và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng theo biên lai thu tiền số 0007421 ngày 31/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

5/ Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Bà Danh Thị M, bà Huỳnh Thị Huệ, bà Huỳnh Thị H, bà Huỳnh Thị D bà Huỳnh Thị D, ông Huỳnh Tấn L, ông Huỳnh Quốc T phải chịu 20.000.000đồng. Ông Ú đã nộp tạm ứng trước số tiền trên vì vậy bà M, bà H, bà H, bà D, bà D, ông L, ông T phải hoàn trả lại cho ông Ú số tiền 20.000.000đồng.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng đối với đương sự vắng mặt tại phiên toà thì thời gian

kháng cáo nêu trên được tính từ ngày nhận được hoặc ngày niêm yết bản án để xin Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử 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 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:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Mn;
- Chi cục THADS huyện M;
- Lưu hồ sơ vụ án;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Mai Thị Dương Hải