TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN H** **TỈNH BẠC LIÊU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 09/2025/DS-ST
Ngày: 21/3/2025
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN H, TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lệ Thu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lâm Thái Hiệp.

2. Ông Lại Thiện Phong

- Thư ký phiên tòa: Ông Tô Hoàng Kha, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Ông Dương Minh Kha - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 161/2023/TLST - DS ngày 11 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp "hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2025/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 01 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Văn T, sinh ngày 01/01/1992 và bà Nguyễn Thị Thảo N, sinh ngày 14/4/1999

Cùng địa chỉ: Ấp N, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Bằng L, sinh ngày 16/9/1986. Địa chỉ: Khu 1B, ấp N thị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

2. Bị đơn: Ông Lê Văn K, sinh ngày 01/01/1978 và bà Cao Thị Bé B, sinh ngày 01/01/1981

Cùng địa chỉ: Ấp N, thị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Lê Hoàng Tr, sinh năm 2004

Địa chỉ: Ấp N, trị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo uỷ quyền của anh Lê Hoàng Tr: Ông Lê Văn K, sinh ngày 01/01/1978. Địa chỉ: Ấp N, trị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 25 tháng 9 năm 2023 và các lời khai tiếp theo tại Tòa án, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Bằng L

trình bày: Do có quan hệ quen biết từ trước nên vào ngày 21/12/2022, vợ chồng ông Lê Văn K, bà Cao Thị Bé B có vay của vợ chồng ông T, bà N số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), khi giao dịch có lập thành văn bản là giấy vay tiền đề ngày 21/12/2022. Kể từ khi vay tiền của vợ chồng ông T, bà N đến nay vợ chồng ông K, bà B không đóng tiền lãi. Khi cho vay tiền vợ chồng ông T, bà N và vợ chồng ông K có thỏa thuận (chỉ nói miệng) lãi suất hàng tháng tính tương đương theo lãi suất của Nhà nước là 2%/tháng và chỉ cho vợ chồng ông K vay số tiền nêu trên trong 03 tháng. Vợ chồng ông T, bà N có nhiều lần đến gặp vợ chồng ông K để yêu cầu thanh toán nợ nhưng vợ chồng ông K, bà B vẫn không trả. Khi vay tiền, vợ chồng bà B, ông K hứa sẽ bán phần đất phía trước nhà (phần chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cho ông T, bà N để vay số tiền 300.000.000 đồng nên mới ghi tại giấy vay tiền đề ngày 21/12/2022 nội dung "thế chấp bằng khoán nhà tại khửa đất nhà trước không có (bằng khoán) cập nhà anh Khải, Xuân Thu.". Tức là khi nào bà B và ông K có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này sẽ giao cho bà N và ông T. Phần đất thế chấp ghi trong giấy vay tiền có vị trí 01 cạnh giáp đất ông Khải và 01 cạnh giáp đất Xuân Thu, phía trước giáp lộ và phía sau giáp phần đất của bà B, ông K chuyển nhượng cho ông T, bà N. Ngoài giấy nợ nêu trên thì phía nguyên đơn không còn chứng cứ chứng minh việc bà B và ông K đã nhận đủ số tiền vay là 300.000.000 đồng.

Ngoài ra, giữa bà N, ông T và bà B, ông K còn có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể: Vào ngày 26/12/2022 vợ chồng Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Thảo N có ký kết và chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại UBND trị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu với vợ chồng ông Lê Văn K và bà Cao Thị Bé B, Chứng thực số: 4615; Quyển số: I/2022-SCT/HĐ,GĐ đối với Thửa đất số: 185; Tờ bản đồ số: 48; Diện tích: 40,2m^2; Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị; Thửa đất tọa lạc tại: ấp N, trị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vừa xong thì vợ chồng ông T, bà N đã giao đầy đủ một lần số tiền 250.000.000 đồng (*Hai trăm năm mươi triệu đồng*) cho vợ chồng ông K và bà B theo nội dung tại Điều 2 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do quen biết, ông T và bà N cũng chưa nhận ngay diện tích đất nhận chuyển nhượng mà thỏa thuận cho vợ chồng ông K, bà B tạm sử dụng đến khi vợ chồng ông T, bà N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới nhận diện tích nói trên để sử dụng. Đến ngày 04/5/2023 vợ chồng ông T, bà N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 105217 đối với diện tích nêu trên. Sau đó, vợ chồng ông T, bà N có nhiều lần đến gặp vợ chồng ông K, bà B để yêu cầu giao diện tích đất theo thực tế đã chuyển nhượng nhưng vợ chồng ông K, bà B không đồng ý nên tranh chấp cho đến nay. Khi giao dịch không tiến hành đo đạc đất do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã là giấy chính quy nên không đo đạc lại mà chỉ có nhờ ông Dương Huỳnh Anh và ông Trần Văn Xuyên là cán bộ Uỷ ban nhân dân trị trấn N xuống đất để kiểm tra lại đất trên thực tế để hai bên tiến hành giao đất. Khi giao dịch thì hai bên đều biết trên đất có nhà. Hai bên thoả thuận chuyển nhượng cả đất và nhà giá trị là 250.000.000 đồng nhưng không có chứng cứ chứng minh việc có chuyển nhượng nhà. Sau khi giao dịch, ông T, bà Khương có yêu cầu giao đất nhưng

phía bị đơn không chịu giao đất. Phần đất nhận chuyển nhượng chỉ có một đường duy nhất để đi vào là đi qua phần đất mà phía bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (phần đất hứa bán để vay 300.000.000 đồng) còn 03 cạnh còn lại thì đều giáp nhà kiên cố của người khác nên không đi vào được. Khi nhận chuyển nhượng đất thì phía nguyên đơn vẫn biết phần đất nhận chuyển nhượng chỉ có một đường duy nhất để đi vào nhưng do bị đơn đã hứa sẽ bán luôn phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phía trước nên nguyên đơn mới đồng ý nhận chuyển nhượng phần đất và cho vay 300.000.000 đồng. Ngoài Điều 2 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/12/2022 thì nguyên đơn không còn chứng cứ nào khác để chứng minh về việc đã giao tiền chuyển nhượng đất cho bên bị đơn.

Nay ông T, bà N yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2022 giữa ông bà với ông K, bà B và buộc ông K, bà B bàn giao cho ông T, bà N phần đất có diện tích 40,2m^2 thuộc thửa 185, tờ bản đồ 48, địa chỉ đất: Ấp N, trị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu cho nguyên đơn. Đồng thời, yêu cầu ông K, bà B thanh toán cho ông T, bà N số tiền vay là 300.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo quy định pháp luật là 10%/năm kể từ ngày 21/12/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm. Đồng thời, yêu cầu trong trường hợp Toà án có căn huỷ hoặc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì ông T, bà N yêu cầu giải quyết buộc ông K, bà B thanh toán cho ông T, bà N giá trị thị trường của phần đất theo kết quả định giá ngày 13/8/2024 của Hội đồng định giá do Toà án thành lập.

Bị đơn ông Lê Văn K và bà Cao Thị Bé B trình bày: Trước năm 2022, vợ chồng ông bà có nhiều lần vay tiền của ông T, bà N và có nhiều lần thanh toán nhưng không có chứng cứ chứng minh. Đến năm 2022, vợ chồng ông bà và ông T, bà N chốt lại số tiền nợ là 49.100.000 đồng. Do vợ chồng ông bà có nhu cầu đi lao động nước ngoài nhưng không đủ tiền để làm thủ tục nên vợ chồng ông bà có đến gặp ông T, bà N để vay thêm tiền. Cụ thể vào ngày 21/12/2022, thì vợ chồng ông bà có đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phần đất nhà có diện tích 40,2m^2 để cầm cố cho vợ chồng ông T, bà N để vay thêm số tiền là 250.900.000 đồng. Khi đó, vợ chồng ông T, bà N có lập giấy vay tiền với nội dung vợ chồng ông bà có thế chấp bằng khoán để vay số tiền 300.000.000 đồng. Sau khi ký giấy vay tiền thì vợ chồng ông bà có nhờ ông T chuyển khoản cho người làm thủ tục xuất khẩu lao động 25.000.000 đồng, bà N có đi cùng bà B đến nhà thầy Hân (không rõ họ tên đầy đủ), địa chỉ: Ấp Thống Nhất, trị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu để chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số tiền 20.600.000 đồng. Cùng ngày hôm đó, bà N giao thêm cho vợ chồng ông bà 4.300.000 đồng là đủ 100.000.000 đồng. Đến ngày 26/12/2022, ông T, bà N có yêu cầu vợ chồng ông bà ký tên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay 300.000.000 đồng nêu trên nếu không sẽ không giao 200.000.000 đồng còn lại nên ông bà buộc phải ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất 40,2m^2 cho ông T, bà N. Tuy nhiên, ông bà không hề thoả thuận về việc chuyển nhượng đất mà chỉ làm để đảm bảo cho giao dịch vay tiền. Số tiền còn lại là 200.000.000 đồng thì khoảng ngày 29 hoặc 30/12/2022 thì ông bà mới nhận đủ. Ông bà ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng không hề nhận số tiền

chuyển nhượng đất là 250.000.000 đồng và giá chuyển nhượng 250.000.000 đồng cũng không phù hợp với giá chuyển nhượng tại địa phương. Nếu việc chuyển nhượng là có thật trên thực tế thì tại sao khi chuyển nhượng lại không đo đạc, nếu có chuyển nhượng thì phía nguyên đơn đã không xác định sai vị trí đất khi Toà án tiến hành thẩm định lần đầu. Đồng thời, nếu có việc chuyển nhượng đất thì tại sao không thoả thuận về việc chuyển nhượng các công trình trên đất. Không những vậy, phần đất chuyển nhượng không có bất kỳ lối đi nào ngoài việc phải đi thông qua căn nhà phía trước của ông bà. Nếu vợ chồng ông bà không cho đi thì sẽ không thể đi vào phần đất chuyển nhượng được.

Đối với giao dịch vay tiền thì khi vay tiền có thoả thuận lãi là 15%/tháng, vợ chồng ông bà có thanh toán được số tiền lãi là 135.000.000 đồng nhưng không có chứng cứ chứng minh. Sau đó, vợ chồng ông bà không còn khả năng thanh toán lãi nữa nên đã ngừng thanh toán đến nay. Phần đất thế chấp là phần đất của vợ chồng ông bà gồm: Phần đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 40,2m^2 và phía trước có một phần là vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng của bà Tống Thị Nga nhưng do diện tích nhỏ nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy nên trong giấy mượn nợ mới ghi thế chấp bằng khoán nhà tại thửa đất nhà trước không có bằng khoán. Ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông bà giao cho ông T, bà N để vay số tiền 300.000.000 đồng thì ông bà không còn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nào khác.

Nay ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà N về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 26/12/2022 và ông bà cũng không đồng ý bàn giao phần đất có diện tích 40,2m^2 thuộc thửa 185, tờ bản đồ 48, địa chỉ đất: Ấp N, trị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu cho ông T, bà N. Đồng thời, ông bà yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2022 đối với phần đất có diện tích 40,2m^2 thuộc thửa 185, tờ bản đồ 48, địa chỉ đất: Ấp N, trị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu giữa ông bà với ông T, bà N. Đối với số tiền vay thì ông bà đồng ý thanh toán cho ông T, bà N số tiền vay 300.000.000 đồng và tiền lãi theo yêu cầu của ông T, bà N.

Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, anh Lê Hoàng Tr là ông Lê Văn K trình bày: Anh Tr thống nhất với ý kiến trình bày của bị đơn.

Tại phiên toà:

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Bằng L trình bày: Ông T, bà N yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2022 giữa ông bà với ông K, bà B và buộc ông K, bà B bàn giao cho ông T, bà N phần đất có diện tích 40,2m^2 thuộc thửa 185, tờ bản đồ 48, địa chỉ đất: Ấp N, trị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu cho nguyên đơn. Đồng thời, yêu cầu ông K, bà B thanh toán cho ông T, bà N số tiền vay là 300.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo quy định pháp luật là 10%/năm kể từ ngày 21/12/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm là 66.400.000 đồng. Đồng thời, trường hợp Toà án có căn cứ tuyên hợp đồng vô hiệu thì phía nguyên đơn yêu cầu Toà giải quyết hậu

quả hợp đồng vô hiệu, buộc bị đơn thanh toán số tiền 250.000.000 đồng.

Bị đơn ông Lê Văn K, bà Cao Thị Bé B trình bày: Ông bà giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đồng ý thanh toán số tiền vay theo yêu cầu của nguyên đơn. Đồng thời, ông bà yêu cầu Toà án xác minh bà Huỳnh Thị Thanh Diễm vì bà Diễm biết rõ các giao dịch giữa nguyên đơn với vợ chồng ông bà. Đối với nội dung biên bản xác minh ông Dương Huỳnh Anh và ông Trần Văn Xuyên thì ông bà thống nhất vì trên thực tế ông Huỳnh Anh và ông Xuyên có xuống để xác định vị trí đất và ranh đất cho hai bên.

Toà án tiến hành xác minh bà Huỳnh Thị Thanh Diễm nhưng bà Diễm không đồng ý cung cấp lời khai nên Toà án không ghi nhận được ý kiến của bà Diễm theo yêu cầu của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu trình bày việc tuân theo pháp luật của Tòa án: Từ khi thụ lý cho đến phiên tòa xét xử sơ thẩm, Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng được quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Thảo N về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2022 giữa ông T, bà N với ông K, bà B và buộc ông K, bà B bàn giao phần đất có diện tích 40,2m^2 thuộc thửa 185, tờ bản đồ 48, địa chỉ đất: Ấp N, trị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2022 giữa ông T, bà N với ông K, bà B đối với phần đất có diện tích 40,2m^2 thuộc thửa 185, tờ bản đồ 48, địa chỉ đất: Ấp N, trị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Buộc ông K, bà B thanh toán cho ông T, bà N số tiền nhận chuyển nhượng đất là 250.000.000 đồng và Ông K, bà B được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà N về việc yêu cầu ông K, bà B thanh toán cho ông bà số tiền vay là 300.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo quy định pháp luật là 10%/năm kể từ ngày 21/12/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm 21/3/2025 là 66.400.000 đồng. Buộc ông K, bà B thanh toán cho ông T, bà N số tiền tạm tín đến ngày 21/3/2025 là 366.400.000 đồng. Trong đó, số tiền nợ gốc là 300.000.000 đồng và số tiền nợ lãi là 66.400.000 đồng.

Về chi phí tố tụng và án phí, các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ngày 06 tháng 10 năm 2023, ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Thảo N nộp đơn khởi kiện đến Tòa án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản với bị đơn ông Lê Văn K, bà Cao Thị Bé B. Khi khởi kiện ông K, bà B cư trú tại ấp N, trị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Do vậy, Tòa án nhân dân huyện H thụ lý, giải quyết là

đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Thảo N nộp đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2022 giữa ông bà với ông K, bà B và buộc ông K, bà B bàn giao phần đất có diện tích 40,2m^2 thuộc thửa 185, tờ bản đồ 48, địa chỉ đất: Ấp N, trị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu cho nguyên đơn. Đồng thời, yêu cầu ông K, bà B thanh toán cho ông bà số tiền vay là 300.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo quy định pháp luật là 10%/năm kể từ ngày 21/12/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm nên cần xác định vụ án có hai quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 500 Bộ luật Dân sự và tranh chấp hợp đồng vay tài sản được quy định tại Điều 463 Bộ luật dân sự.

[3] xét yêu cầu của ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Thảo N về việc yêu cầu ông K, bà B thanh toán cho ông bà số tiền vay là 300.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo quy định pháp luật là 10%/năm kể từ ngày 21/12/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm là 66.400.000 đồng. Tại phiên toà cũng như trong suốt quá trình giải quyết vụ án, ông K, bà B đều thừa nhận có vay của ông T, bà N số tiền 300.000.000 đồng vào ngày 21/12/2022 và đồng ý thanh toàn nợ theo yêu cầu của ông T, bà N. Do đó, cần ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự, buộc ông K, bà B thanh toán cho ông T, bà N số tiền nợ gốc là 300.000.000 đồng và số tiền nợ lãi tạm tính đến ngày 21/3/2025 là 66.400.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của ông T, bà N về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2022 giữa ông bà với ông K, bà B, buộc ông K, bà B bàn giao phần đất có diện tích 40,2m^2 thuộc thửa 185, tờ bản đồ 48, địa chỉ đất: Ấp N, trị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu và yêu cầu phản tố của ông K, bà B về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu.

[4.1] Qua xem xét, thẩm định tại chỗ, phần đất tranh chấp có vị trí, kích thước, diện tích như sau:

Hướng đông giáp đất ông Hứa Quốc Thống có số đo 13m

Hướng tây giáp phần đất ông Lưu Văn Khải có số đo 13m

Hướng nam giáp phần đất không tranh chấp do ông Lê Văn K đang quản lý, sử dụng có số đo 3,1m;

Hướng bắc giáp phần đất không tranh chấp do ông Lê Văn K đang quản lý, sử dụng có số đo 3,1m;

Diện tích: 40,2m^2

Hiện trạng phần đất có các tài sản gồm: 01 phần nhà phụ có kích thước ngang phía trước 3,1m, ngang phía sau 3,31m x dài 7,65m có kết cấu cột cây gỗ địa phương, mái tol thiếc, vách tol thiếc, nền xi măng; 01 phần nhà chính có kích

thước 3,1m x 5,35m có kết cấu cột bê tông, móng bê tông, nền gạch hoa, tường xây có sơn nước + dán gạch cao 1m, mái tol lạnh, trần la phông.

[4.2] Về hình thức hợp đồng: Quá trình giải quyết vụ án, để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình thì ông T và bà N đã cung cấp cho Toà án hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 26/12/2022 được ký kết giữa ông T, bà N với ông K, bà B đã được Uỷ ban nhân dân trị trấn N chứng thực vào cùng ngày. Như vậy, hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai.

[4.3] Về nội dung hợp đồng: Vào thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông K và bà B là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không thế chấp quyền sử dụng đất tại bất kỳ tổ chức tín dụng nào và họ cũng là người trực tiếp quản lý sử dụng phần đất thuộc thửa 185, tờ bản đồ 48, địa chỉ đất: Ấp N, trị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu nên việc ông K, bà B thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp với quy định tại Điều 168 Luật đất đai. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà hôm nay, ông K và bà B đều thừa nhận chữ ký và chữ viết tại mục Bên A trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2022 mà phía nguyên đơn cung cấp là chữ ký và chữ viết của ông K, bà B. Đồng thời, ông K, bà B cũng thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 26/12/2022 mà phía nguyên đơn cung cấp chính là hợp đồng mà ông bà đã ký tại Uỷ ban nhân dân trị trấn N. Đây là chứng cứ không cần chứng minh theo quy định tại Điều 93 Bộ luật dân sự. Ông K, bà B xác định ông bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ nhằm mục đích bảo đảm cho khoản vay ngày 21/12/2022. Tuy nhiên, Toà án đã tiến hành xác minh ông Huỳnh Anh là công chức tư pháp trị trấn N và ông Trần Văn Xuyên là công chức địa chính trị trấn N dều xác định sau khi ông K, bà B ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì có nhờ hai ông xuống nhà để đo đạc, xác định vị trí đất để hai bên tiến hành giao đất. Bản thân ông K, bà B cũng thừa nhận việc có nhờ ông Huỳnh Anh và ông Xuyên xuống đo đạc xác định vị trí phần đất chuyển nhượng. Đồng thời, ông T, bà N cũng đã hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Do đó, không có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 26/12/2022 giữa các đương sự là hợp đồng giả tạo mà cần xác định việc ông K, bà B chuyển nhượng cho ông T, bà N quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa 185, tờ bản đồ 48, địa chỉ đất: Ấp N, trị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu là có xảy ra trên thực tế.

Tuy nhiên, các đương sự đều thừa nhận phần đất tranh chấp không có lối đi nào khác ngoài lối đi thông qua thửa đất liền kề phía trước chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn. Đồng thời, kết quả thẩm định tại chỗ thể hiện trên phần đất tranh chấp có một phần căn nhà kiên cố của bị đơn, giữa bị đơn và nguyên đơn cũng không thoả thuận chuyển nhượng các công trình trên đất. Nếu bị đơn giao đất cho nguyên đơn theo hợp đồng chuyển nhượng thì sẽ không có lối đi vào và gây ảnh hưởng tới phần kết cấu còn lại của căn nhà. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn thuộc trường hợp có đối tượng không thực hiện được.

[4.4] Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2022 giữa ông bà với ông K, bà B và có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2022 theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự.

[5] Trường hợp đủ căn cứ tuyên hợp đồng vô hiệu thì nguyên đơn yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

Bà B, ông K xác định ông bà không hề nhận số tiền 250.000.000 đồng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phía nguyên đơn cũng không có tài liệu chứng minh về việc ông K, bà B đã nhận số tiền 250.000.000 đồng. Tuy nhiên, trong hợp đồng chuyển nhượng có ghi nội dung thanh toán là *"thanh toán một lần bằng tiền mặt vào ngày hai bên ký kết xong hợp đồng chuyển nhượng"*, ông K, bà B chưa từng tranh chấp yêu cầu phía nguyên đơn thanh toán số tiền này nhưng vẫn thực hiện việc đo đạc, xác định ranh đất để giao đất. Như vậy, việc ông K, bà B xác định chưa nhận tiền bán đất là không hợp lý, không có cơ sở.

Căn cứ theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự *"Khi giao dịch dân sự thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận"* nên cần buộc ông K, bà B trả lại cho ông T, bà N số tiền nhận chuyển nhượng đất là 250.000.000 đồng. Đồng thời, Ông K, bà B được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Theo kết quả định giá thì giá thị trường của phần đất tranh chấp hiện nay có giá trị thấp hơn giá trị chuyển nhượng giữa hai bên nên không có thiệt hại xảy ra.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[6] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên căn cứ theo quy định tại các Điều 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự thì nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.346.647 đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng 5.346.647 đồng đã chi phí hết không được hoàn lại.

[7] Về án phí, do yêu cầu khởi kiện về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng. Án phí dân sự có giá ngạch do buộc ông K, bà B thanh toán nợ vay và thanh toán số tiền chuyển nhượng đất nên ông K, bà B phải chịu số tiền án phí là 28.656.000 đồng. Ông T, bà N đã nộp tạm ứng án phí số tiền 7.800.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí toà án số 0007280 ngày 11/10/2023 được chuyển thu án phí 300.000 đồng và được hoàn lại số tiền chênh lệch là 7.500.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

[8] Từ những phân tích trên chấp nhận lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 165, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 408, 424, 428, 463, 466, 468, 500, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 167, 168 Luật đất đai; điểm a, b khoản 1 Điều 24, khoản 1, 4 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Thảo N về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2022 giữa ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Thảo N với ông Lê Văn K, bà Cao Thị Bé B và buộc ông Lê Văn K, bà Cao Thị Bé B bàn giao phần đất có diện tích 40,2m^2 thuộc thửa 185, tờ bản đồ 48, địa chỉ đất: Ấp N, trị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn K và bà Cao Thị Bé B về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2022 giữa ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Thảo N với ông Lê Văn K, bà Cao Thị Bé B đối với phần đất có diện tích 40,2m^2 thuộc thửa 185, tờ bản đồ 48, địa chỉ đất: Ấp N, trị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2022 giữa ông T, bà N với ông K, bà B đối với phần đất có diện tích 40,2m^2 thuộc thửa 185, tờ bản đồ 48, địa chỉ đất: Ấp N, trị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu là vô hiệu.

Buộc ông Lê Văn K, bà Cao Thị Bé B thanh toán cho ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Thảo N số tiền nhận chuyển nhượng đất là 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng). Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ông Lê Văn K, bà Cao Thị Bé B được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 40,2m^2 thuộc thửa 185, tờ bản đồ 48, địa chỉ đất: Ấp N, trị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu theo quy định pháp luật.

Mảnh trích đo địa chính (bản vẽ) phần đất tranh chấp là một phần không thể tách rời của bản án.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà N về việc yêu cầu ông K, bà B thanh toán cho ông bà số tiền vay là 300.000.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) và tiền lãi phát sinh theo quy định pháp luật là 10%/năm kể từ ngày 21/12/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm là 66.400.000 đồng (sáu mươi sáu triệu bốn trăm nghìn đồng).

Buộc ông Lê Văn K, bà Cao Thị Bé B thanh toán cho ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Thảo N số tiền vay tạm tính đến ngày 21/3/2025 là 366.400.000 đồng (ba trăm sáu mươi sáu triệu bốn trăm nghìn đồng). Trong đó, số tiền nợ gốc là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) và số tiền nợ lãi là 66.400.000 đồng (sáu mươi sáu triệu bốn trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Thảo N phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.346.647 đồng (năm triệu ba trăm bốn mươi sáu nghìn sáu trăm bốn mươi bảy đồng). Ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Thảo N đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng 5.346.647 đồng (năm triệu ba trăm bốn mươi sáu nghìn sáu trăm bốn mươi bảy đồng) đã chi phí hết, không được hoàn lại.

5. Về án phí:

Án phí dân sự không có giá ngạch: Ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Thảo N phải chịu số tiền án phí là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng). Ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Thảo N đã nộp tạm ứng án phí số tiền 7.800.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí toà án số 0007280 ngày 11/10/2023 nên được chuyển thu án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) và được hoàn lại số tiền chênh lệch là 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Án phí dân sự có giá ngạch: Ông Lê Văn K và bà Cao Thị Bé B phải chịu số tiền án phí là 28.656.000 đồng (hai mươi tám triệu sáu trăm năm mươi sáu nghìn đồng), nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

7. Các đương sự được quyền kháng cáo Bản án trong thời gian 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND huyện H;
- THADS huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Thị Lệ Thu