| | |
|---|---|
| **TOÀ ÁN NHÂN DÂN**<br>**HUYỆN MỎ CÀY NAM**<br>**TỈNH BẾN TRE** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: **74**/2024/DS-ST
Ngày: 01/07/2024
V/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỎ CÀY NAM - TỈNH BẾN TRE**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Yến

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Ngô Văn Tuôi

2. Bà Trần Thị Sẩm

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoàng Thu Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Diệu – Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 7 năm 2024, tại Hội trường Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 31/2024/TLST-DS ngày 30 tháng 01 năm 2024 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 281/2024/QĐXX-ST ngày 21 tháng 06 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Phạm Văn H, sinh năm 1966; (Có mặt)

1.2 Bà Tạ Thị Bé T, sinh năm 1969; (Có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Tân Điền, xã Thành Thới B, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre

2. Bị đơn:

2.1 Ông Phạm Văn L, sinh năm 1974; (Có mặt)

2.2 Bà Đặng Thị Nhiên E,sinh năm 1978; (Có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Phạm Văn H, bà Tạ Thị Bé T cùng trình bày:*

Ngày 21/10/2022, ông L và bà Nhiên E có chuyển nhượng cho ông, bà phần đất có diện tích 1.048m$^2$, giá chuyển nhượng là 260.000 đồng/m$^2$, số tiền 272.480.000 đồng. Ngày 27/03/2023, ông L và bà Nhiên E tiếp tục chuyển nhượng cho ông bà phần đất có diện tích 1.128m$^2$, giá chuyển nhượng là 260.000 đồng/m$^2$, số tiền 293.500.000 đồng. Phần đất chuyển nhượng trên thuộc thửa đất 53, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. Tổng diện tích hai lần chuyển nhượng là 2.176,5m$^2$. Khi chuyển nhượng đất cho ông, bà thì ông L, bà Nhiên E còn chừa lại diện tích 142m$^2$ là vị trí căn nhà để ở.

Sau khi chuyển nhượng thì ông L đã đo đạc phần đất chuyển nhượng và tách thửa đất 53 thành thửa đất 413, 414, tờ bản đồ 19.

Đối với phần đất chuyển nhượng ngày 21/10/2022 qua đo đạc thực tế thuộc thửa 413A, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.044,7m$^2$.

Đối với phần đất chuyển nhượng ngày 27/03/2023 qua đo đạc thực tế thuộc thửa đất 413B có diện tích 696,7m$^2$, và thửa đất 414A có diện tích 435,4m$^2$.

Phần đất còn lại không chuyển nhượng có diện tích 142m$^2$ thuộc một phần thửa đất 414B.

Khi chuyển nhượng thì hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, chưa lập hợp đồng bằng văn bản do sổ đỏ của ông L đang thế chấp tại Ngân hàng nhưng ông, bà đã trả đủ tiền và nhận đất quản lý, canh tác. Đến ngày 03/04/2023, thì hai bên hẹn ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông L và bà Nhiên E không đến. Ông, bà có nhờ ấp, xã hòa giải thì ông L và bà Nhiên E xin chuộc lại đất, ông bà cũng đồng ý cho chuộc lại đất, hai bên thỏa thuận thời gian trả tiền chuộc đất đến ngày 27/08/2023. Tuy nhiên đến thời gian này ông L và bà Nhiên E vẫn không trả tiền và cũng không đồng ý chuyển nhượng đất cho ông, bà.

Do đó, ông bà khởi kiện yêu cầu buộc ông L và bà Nhiên E tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/10/2022 và ngày 27/03/2023 cho ông, bà đối với phần đất qua đo đạc thực tế có tổng diện tích 2.176,8m$^2$ thuộc thửa đất 413A, 413B và thửa đất 414A cùng tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. Phần đất còn lại thuộc thửa đất 414B, tờ bản đồ số 19, diện tích 142m$^2$ (phần có nền nhà) là của ông Phạm Văn L, bà Đặng Thị Nhiên E.

Trên phần đất đã chuyển nhượng có phần chuồng trại diện tích là 108,5m$^2$ thì do ông L, bà Nhiên E xây dựng, khi chuyển nhượng thì không có chuyển nhượng phần chuồng trại nhưng ông bà vẫn đồng ý để ông L, bà Nhiên E tiếp tục sử dụng phần chuồng trại này, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Đối với yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 414 thì ông, bà không đồng ý.

Đối với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá và hồ sơ trích đo hiện trạng sử dụng đất thì nguyên đơn đồng ý, không có yêu cầu hay khiếu nại gì khác, đồng ý sử dụng kết quả này để giải quyết vụ án.

*Theo bản khai, biên bản hòa giải, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Phạm Văn L, bà Đặng Thị Nhiên E cùng trình bày:*

Ông, bà thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về thời gian chuyển nhượng đất, diện tích chuyển nhượng và giá chuyển nhượng. Ông bà thừa nhận sau khi chuyển nhượng đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông H, bà Bé T quản lý canh tác đất. Khi chuyển nhượng đất thì các bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, chưa lập thành hợp đồng bằng văn bản do sổ đỏ ông, bà thế chấp tại Ngân hàng. Đến ngày 03/04/2023, ông H, bà Bé T lập hợp đồng chuyển nhượng đất yêu cầu ông, bà đến ký tên nhưng ông H chỉ chừa cho ông bà phần đất diện tích 142m$^2$ là vị trí căn nhà là không đủ diện tích tách thửa nên ông, bà không đồng ý đến ký tên hợp đồng chuyển nhượng. Khi ông H yêu cầu ấp, xã hòa giải thì ông, bà có đến hòa giải và thỏa thuận xin chuộc lại phần đất có diện tích 435,4m$^2$ để được nhận toàn bộ thửa đất 414 do không còn phần đất khác để ở. Thời gian thỏa thuận chuộc đất đến ngày 27/08/2023. Tuy nhiên, do kinh tế gia đình khó khăn nên ông, bà chưa có khả năng trả tiền lại cho ông H, bà Bé T, đến nay vẫn chưa chuộc lại đất.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn thì ông, bà chỉ đồng ý một phần, chỉ đồng ý chuyển nhượng thửa đất 413A và 413B cho ông H, bà Bé T. Còn đối với thửa đất 414A có diện tích 435,4m$^2$ thì xin chuộc lại, vì hiện nay ông, bà không còn phần đất nào khác để ở. Ông, bà đồng ý hoàn lại giá trị đất tương ứng với phần diện tích xin chuộc lại theo định giá của Hội đồng định giá là 260.000 đồng/m$^2$. Giá phần đất xin chuộc lại là 435,4m$^2$ x 260.000 đồng = 113.204.000 đồng. Do hiện nay hoàn cảnh kinh tế gia đình khó khắn, còn mắc nợ nhiều nơi nên ông, bà xin trả dần số tiền trên trong vòng một năm kể từ ngày 20/6/2024.

Trên phần đất đã chuyển nhượng có phần chuồng trại diện tích là 108,5m$^2$ thì do ông, bà xây dựng, khi chuyển nhượng thì không có chuyển nhượng phần chuồng trại này, nhưng các bên có thỏa thuận ông H, bà Bé T vẫn đồng ý để cho ông, bà chăn nuôi trên đất nên ông, bà không yêu cầu giải quyết phần chuồng trại trong vụ án này.

Hiện nay, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 413 và 414 do ông H, bà Bé T đang giữ. Do có yêu cầu nhận lại thửa đất 414 nên ông, bà yêu cầu ông H, bà Bé T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 414 cho ông, bà.

Đối với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá và hồ sơ trích đo hiện trạng sử dụng đất thì ông, bà đồng ý, không có yêu cầu hay khiếu nại gì khác, đồng ý sử dụng kết quả này để giải quyết vụ án.

Kết quả xem xét, thẩm định, đo đạc đất, định giá tài sản tranh chấp như sau:

- Phần đất các bên đang tranh chấp thuộc thửa đất 413, 414, cùng tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. Hai thửa đất này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn L.

Theo đơn yêu cầu thu thập chứng cứ bằng biện pháp xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản của nguyên đơn cho kết quả như sau:

- Về diện tích đất đang tranh chấp: Theo kết quả đo đạc thực tế thể hiện tại Hồ sơ trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 17/06/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M thì phần đất tranh chấp thuộc thửa 413A có diện tích 1.044,7m$^2$, thửa 413B có diện tích 696,7m$^2$, thửa 414A có diện tích 435,4m$^2$.

Thửa đất 414B có diện tích 142m$^2$ không có tranh chấp.

- Về hiện trạng trên đất và giá tài sản: Căn cứ vào biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản tranh chấp ngày 09/05/2024 do Hội đồng định giá tài sản thực hiện ghi nhận:

Về giá đất: 260.000 đồng/m$^2$.

+ Về tài sản trên thửa đất 413A:

Vật kiến trúc trên đất:

+ Chuồng trại cột bê tông cốt thép, tường lửng cao 0.8m, nền xi măng, mái tole, diện tích 108,5m$^2$, giá trị 54.195.750 đồng.

Cây trồng trên đất:

+ Dừa loại 1: 28 cây; đơn giá 1.650.000 đồng/cây

+ Dừa loại 2: 01 cây; đơn giá 1.100.000 đồng/cây

+ Dừa mới trồng: 03 cây; đơn giá 66.000 đồng/cây

+ Xoài loại 2: 01 cây; đơn giá 825.000 đồng/cây

+ Về tài sản trên thửa đất 413B:

Cây trồng trên đất:

+ Dừa loại 1: 12 cây; đơn giá 1.650.000 đồng/cây

+ Dừa loại 2: 01 cây; đơn giá 1.100.000 đồng/cây

+ Dừa loại 03: 5 cây, đơn giá 550.000 đồng/cây

+ Dừa mới trồng: 04 cây; đơn giá 66.000 đồng/cây

+ Xoài loại 3: 01 cây; đơn giá 770.000 đồng/cây

+ Về tài sản trên thửa đất 414A:

Cây trồng trên đất: Dừa loại 01: 09 cây, đơn giá 1.650.000 đồng/cây

Ngoài ra, trên đất còn có một nhà vệ sinh, một nhà củi không còn giá trị định giá các đương sự không tranh chấp, không yêu cầu định giá.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Nam phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng; Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký cũng như những người tham gia tố tụng nghiêm túc thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình được Bộ luật tố tụng dân sự quy định.

Về nội dung giải quyết vụ án:

Căn cứ Điều 117, Điều 119, Điều 123, Điều 129, Điều Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự; Căn cứ Điều 166, Điều 202, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVWQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án đề nghị:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/10/2022 đối với thửa đất 413A; Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/03/2023 đối với thửa đất 413B. Tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/03/2023 đối với thửa đất 414A vô hiệu.

Buộc ông Phạm Văn L, bà Đặng Thị Nhiên E phải tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn H, bà Tạ Thị Bé T đối với thửa đất 413A và thửa đất 413B cùng tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Buộc ông Phạm Văn H, bà Tạ Thị Bé T phải giao trả cho ông Phạm Văn L, bà Đặng Thị N Em thửa đất 414A, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Buộc ông Phạm Văn L, bà Đặng Thị Nhiên E có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Phạm Văn H, bà Tạ Thị Bé T số tiền 113.204.000 đồng và tiền lãi.

Buộc ông Phạm Văn H, bà Tạ Thị Bé T phải giao trả cho ông Phạm Văn L, bà Đặng Thị N Em bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 414 tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre, số DM 487135, số vào sổ cấp GCN: VP09585 được Sở T1 cấp ngày 13/09/2023 cho ông Phạm Văn L.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Nam trình bày quan điểm. Hội đồng xét xử nhận định:

**[1]. Về tố tụng:**

Căn cứ vào đơn khởi kiện và nội dung yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xác định vụ án có quan hệ là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam theo quy định tại các tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

**[2]. Về nội dung:**

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu buộc ông L, bà Nhiên E phải tiếp tục thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng đã thỏa thuận để ông H, bà Bé T được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông L, bà N chỉ đồng ý tiếp tục thực hiện một phần hợp đồng chuyển nhượng cho nguyên đơn đối với thửa 413A và 413B, không đồng ý thực hiện chuyển nhượng thửa 414A do diện tích còn lại không đủ tách thửa và ngoài phần đất này thì bị đơn không còn nơi ở nào khác.

[2.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Về nội dung của hợp đồng:

Căn cứ lời trình bày thống nhất của các đương sự thì nguồn gốc thửa đất 53, (thửa mới là thửa 413, 414) tờ bản đồ số 19 là của ông Phạm Văn L và bà Đặng Thị N. Thửa đất 53 đã được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L vào ngày 19/8/2022. Sau đó, ông L đã làm thủ tục tách thửa đất 53 thành thửa đất 413, 414 cùng tờ bản đồ số 19. Thửa đất 413, 414 đã được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L vào ngày 13/9/2023.

Ngày 21/10/2022, ông L và bà Nhiên E chuyển nhượng cho ông H, bà Bé T phần đất có diện tích 1.048m$^2$, qua đo đạc thực tế thuộc thửa 413A, diện tích 1.044,7m$^2$, giá chuyển nhượng là 260.000 đồng/m$^2$, số tiền chuyển nhượng là 272.480.000 đồng. Ngày 27/03/2023, ông L và bà Nhiên E tiếp tục chuyển nhượng cho ông H, bà bé T phần đất có diện tích 1.128m$^2$, qua đo đạc thực tế thuộc thửa đất 413B có diện tích 696,7m$^2$, và thửa đất 414A có diện tích 435,4m$^2$, giá chuyển nhượng là 260.000 đồng/m$^2$, số tiền chuyển nhượng là 293.500.000 đồng.

Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng thì ông H, bà Bé T đã trả xong số tiền chuyển nhượng và ông L, bà Nhiên E đã giao phần đất chuyển nhượng cho ông H, bà Bé T quản lý, canh tác đất.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/10/2022 phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 1.044,7m$^2$ thuộc thửa 413A thì các bên đều thống nhất tiếp tục chuyển nhượng theo thỏa thuận nên ghi nhận.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/03/2023 phần đất qua đo đạc thực tế thuộc thửa đất 413B có diện tích 696,7m$^2$, và thửa đất 414A có diện tích 435,4m$^2$ thấy rằng:

Sau khi ông L, bà Nhiên E chuyển nhượng đất thì phần diện tích đất còn lại là 142m$^2$. Căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất tranh chấp là đất trồng cây hàng năm khác. Theo Quyết định 47/2022/QĐ-UBND ngày 28/10/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bến Tre thì đối với đất nông nghiệp tại các xã diện tích tối thiểu được tách thửa là 500m$^2$.

Tại Điều 5 Quyết định 47/2022/QĐ-UBND ngày 28/10/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh B qui định:

Điều 5. Một số quy định cụ thể về tách thửa, hợp thửa

1. Quy định về tách thửa

a) Tách thửa đất thành thửa đất mới có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu đồng thời với việc hợp thửa đất đó với thửa đất khác liền kề để tạo thành thửa đất mới có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu và thửa đất còn lại có diện tích phù hợp với quy định tại khoản 1, 2 Điều 4 Quyết định này thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho thửa đất mới….”

Các đương sự đều thống nhất ngoài thửa đất tranh chấp thì ông L, bà Nhiên E không còn thửa đất nào liền kề với phần đất còn lại.

Như vậy, theo Quyết định 47/2022/QĐ-UBND ngày 28/10/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh B thì phần đất còn lại của ông L, bà Nhiên E không đảm bảo được diện tích tối thiểu để tách thửa. Do đó, thỏa thuận của các bên là vi phạm điều cấm của pháp luật. Theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự thì giao dịch này của các đương sự là vô hiệu toàn bộ.

Tuy nhiên, sau khi thực hiện việc chuyển nhượng đất trên thì ông L, bà Nhiên E đã thực hiện tách thửa đất 53 thành thửa đất 413 có diện tích 1.741,4m$^2$ và thửa đất 414 có diện tích 577,5m$^2$. Hai thửa đất này hiện nay đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L. Trong quá trình hòa giải tại địa phương thì nguyên đơn cũng đồng ý để lại cho bị đơn phần thửa đất 414A và đồng ý để bị đơn hoàn giá trị đất lại cho mình. Đồng thời, bị đơn cũng có nguyện vọng được nhận lại thửa đất 414A vì không còn phần đất nào khác để ở, bị đơn đồng ý hoàn giá trị cho nguyên đơn phần đất 414A.

Thấy rằng, sau khi nhập phần thửa 414A có diện tích 435,4m$^2$ vào phần đất còn lại là 414B có diện tích 142m$^2$ là đã đảm bảo được diện tích tối thiểu tách thửa và thực tế phần đất này đã được tách thành thửa 414. Việc nhận toàn bộ thửa đất 414 đã đảm bảo được nơi ở cho gia đình bị đơn. Đối với phần đất thuộc thửa 413B có diện tích 696,7m$^2$ thì bị đơn vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện chuyển nhượng cho nguyên đơn.

Do đó, để đảm bảo quyền lợi của các bên chỉ cần xác định hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/03/2023 vô hiệu một phần đối với thửa 414A có diện tích 435,4m$^2$ là phù hợp.

Về hình thức của hợp đồng:

Các bên thống nhất khi chuyển nhượng đất các bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không có lập thành văn bản để công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật.

Tại Điều 502 Bộ luật dân sự quy định:

"Điều 502. Hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất

1. Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan….."

Tại Điểm a, khoản 3, Điều 167 Luật đất đai quy định:

"…3. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này;…"

Theo các quy định trên thì hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H, bà Bé T với ông L, bà Nhiên E không tuân thủ đúng quy định về hình thức của hợp đồng.

Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự thì:

Điều 129. Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức

Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.

2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực."

Do các bên đều thống nhất sau khi thỏa thuận chuyển nhượng thì ông H, bà Bé T đã trả xong tiền và ông L, bà Nhiên E đã giao đất cho nguyên đơn quản lý, canh tác. Như vậy, các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ trong giao dịch. Do đó, nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất là có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên xác định mặc dù tại thời điểm chuyển nhượng ông L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc chuyển nhượng đất là ý chí tự nguyện của các bên nhưng có một phần thỏa thuận của các bên là không phù hợp với quy định của pháp luật nên chỉ có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông L, bà Nhiên E tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông H, bà Bé T đối với thửa đất 413A và thửa đất 413B.

Đối với tài sản trên thửa đất 413A là hệ thống chuồng trại có diện tích 108,5m$^2$ các bên thống nhất khi chuyển nhượng không có phần chuồng trại này nhưng các bên thỏa thuận được với nhau về việc nguyên đơn vẫn đồng ý để bị đơn tiếp tục sử dụng phần chuồng trại trên đất không có tranh chấp và bị đơn cũng không có yêu cầu Tòa án giải quyết đối với tài sản này nên không xem xét giải quyết.

[2.2] Xét hậu quả phần hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu đối với thửa đất 414A:

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự:

" Điều 131. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu

….2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.

3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó.

4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường…."

Nguyên đơn cho rằng nếu phải giao trả cho ông L, bà Nhiên E1 thửa đất 414A thì nguyên đơn yêu cầu phải trả lại tiền chuyển nhượng đất và số tiền lãi của số tiền chuyển nhượng này.

Thấy rằng, các bên đều thống nhất sau khi chuyển nhượng thì ông H, bà Bé T đã trả xong số tiền chuyển nhượng cho ông L, bà Nhiên E. Giá thỏa thuận chuyển nhượng là 260.000 đồng/m$^2$. Như vậy, thửa đất 414A có diện tích 435,4m$^2$ thì số tiền bị đơn đã nhận là: 435,4m$^2$ x 260.000 đồng = 113.204.000 đồng. Khi hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu ông H, bà bà T phải giao trả lại thửa đất 414A cho ông L, bà Nhiên E quản lý, sử dụng nên buộc ông L và bà Nhiên E phải liên đới trả lại cho ông H, bà Bé T số tiền 113.204.000 đồng.

Đối với số tiền lãi của số tiền trên thì nguyên đơn cho rằng, nếu phải giao trả lại thửa đất 414A thì thiệt hại của ông, bà là tiền lãi mà ông bà phải trả cho Ngân hàng khi

vay tiền để trả tiền chuyển nhượng đất cho ông L, bà Nhiên E. Do đó, ông yêu cầu ông L, bà Nhiên E phải trả cho ông, bà tiền lãi với số tiền chuyển nhượng trên với mức lãi suất 0,79%/tháng từ ngày 03/4/2023 cho đến khi trả tất tiền chuyển nhượng. Đối với yêu cầu này của ông H, bà Bé T thì ông L, bà Nhiên E đồng ý nên ghi nhận.

Số tiền lãi tạm tính từ ngày 03/4/2023 đến ngày 01/7/2024 là: 113.204.000 đồng x 0,79% x 14 tháng 28 ngày = 13.350.000 đồng.

Như vậy, buộc ông L, bà Nhiên E phải có nghĩa vụ trả cho ông H, bà Bé T tổng số tiền là 126.554.000 đồng

Xét giá đất các bên chuyển nhượng là 260.000 đồng/$m^2$, giá đất theo định giá của hội đồng định giá ngày 09/05/2024 là 260.000 đồng/$m^2$. Như vậy, không có sự chênh lệch giá đất. Khi nguyên đơn vào canh tác đất cũng không thay đổi hiện trạng đất, không đầu tư thêm trên đất. Đồng thời, nguyên đơn cũng xác định không còn còn thiệt hại nào khác khi hợp đồng vô hiệu nên không xem xét, giải quyết.

[2.3] Xét yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Như đã phân tích trên thì ông L, bà Nhiên E được quản lý, sử dụng thửa đất 414A do hợp đồng vô hiệu một phần. Đồng thời, đang sử dụng thửa 414B phần đất không tranh chấp. Như vậy, ông L, bà Nhiên E là người quản lý, sử dụng toàn bộ thửa đất 414. Tuy nhiên, hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 414 do ông H, bà Bé T đang giữ. Do đó, buộc ông H, bà Bé T phải giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 414 cho ông L, bà Nhiên E.

Đối với phần diện tích đất theo đo đạc thực tế ký hiệu thửa 414B diện tích 142 $m^2$ các bên thống nhất không có tranh chấp, không có yêu cầu Tòa án giải quyết nên không xem xét giải quyết.

Tất cả các đương sự không còn yêu cầu nào khác, không xem xét.

**[3].** Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Nam phù hợp nhận định trên của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

**[4].** Án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí dân sự sơ thẩm các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

**[5].** Về chi phí tố tụng: Số tiền 6.839.000 đồng nguyên đơn, bị đơn mỗi bên chịu ½ chi phí.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 166, Điều 167, Điều 188, Điều 202, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 117, Điều 119, Điều 123, Điều 129, Điều 131, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVWQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Căn cứ Quyết định 47/2022/QĐ-UBND ngày 28/10/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bến Tre.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn H, bà Tạ Thị Bé T đối với ông Phạm Văn L, bà Đặng Thị Nhiên E.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện (phản tố) của ông Phạm Văn L, bà Đặng Thị Nhiên E đối với ông Phạm Văn H, bà Tạ Thị Bé T.

Cụ thể tuyên:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/10/2022 giữa ông Phạm Văn H, bà Tạ Thị Bé T với ông Phạm Văn L, bà Đặng Thị Nhiên E đối với phần đất có diện tích 1.044,7m$^2$ thuộc thửa đất 413A, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/03/2023 giữa ông Phạm Văn H, bà Tạ Thị Bé T với ông Phạm Văn L, bà Đặng Thị Nhiên E đối với phần đất có diện tích 696,7m$^2$ thuộc thửa đất 413B, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/03/2023 giữa ông Phạm Văn H, bà Tạ Thị Bé T với ông Phạm Văn L, bà Đặng Thị Nhiên E đối với phần đất có diện tích 435,4m$^2$ thuộc thửa đất 414A, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

2. Buộc ông Phạm Văn L, bà Đặng Thị Nhiên E phải tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn H, bà Tạ Thị Bé T đối với thửa đất 413A và thửa đất 413B (bao gồm cây trồng trên đất) cùng tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

3. Buộc ông Phạm Văn H, bà Tạ Thị Bé T phải giao trả cho ông Phạm Văn L, bà Đặng Thị N Em phần đất có diện tích 435,4m$^2$ và tài sản trên đất thuộc thửa đất 414A, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

4. Buộc ông Phạm Văn L, bà Đặng Thị Nhiên E có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Phạm Văn H, bà Tạ Thị Bé T số tiền 126.554.000 đồng, trong đó tiền gốc là 113.204.000 đồng, tiền lãi là 13.350.000 đồng.

5. Buộc ông Phạm Văn H, bà Tạ Thị Bé T phải giao trả cho ông Phạm Văn L, bà Đặng Thị N Em bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 414 tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre, số DM 487135, số vào sổ cấp GCN: VP09585 được Sở T1 cấp ngày 13/09/2023 cho ông Phạm Văn L.

(Các phần đất nêu trên được thể hiện trong Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất do Đội đo đạc thuộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M thực hiện đo vẽ kèm theo – là một phần của bản án, không tách rời bản án).

Các đương sự không còn yêu cầu nào khác, không xem xét.

6. Kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phạm Văn L để cấp mới cho các đương sự theo nội dung nêu trên. Trường hợp không thực hiện điều chỉnh được, kiến nghị thực hiện thu hồi để cấp lại cho các bên theo diện tích đất đã tuyên.

7. Các bên có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo các nội dung nêu trên, đúng quy định của pháp luật đất đai.

Ghi nhận sự tự nguyện của các bên thống nhất sử dụng kết quả hiệp thương ranh của đo đạc chính quy theo dự án Vlap của thửa đất tranh chấp với các chủ sử dụng đất liền kề làm cở sở giải quyết vụ án, không yêu cầu hiệp thương ranh lại và cam kết tự chịu trách nhiệm với các chủ sử dụng đất liền kề nếu có phát sinh tranh chấp.

8. Về chi phí tố tụng: Số tiền 6.839.000 đồng.

Ông Phạm Văn H, bà Tạ Thị Bé T phải chịu số tiền 3.419.500 đồng, đã nộp xong.

Ông Phạm Văn L, bà Đặng Thị Nhiên E phải chịu số tiền 3.419.500 đồng. Do ông H, bà Bé T đã nộp xong chi phí tố tụng trên nên ông L, bà Nhiên E phải có nghĩa vụ hoàn lại cho ông H, bà Bé T số tiền 3.419.500 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất thỏa thuận giữa các bên là 0,79%/tháng.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận số tiền 6.327.000 đồng ông Phạm Văn L, bà Đặng Thị Nhiên E phải chịu nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0002137 ngày 20/6/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam, ông L, bà Nhiên E phải nộp tiếp số tiền 6.027.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu của bị đơn được chấp nhận số tiền 300.000 đồng ông Phạm Văn H, bà Tạ Thị Bé T phải chịu nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003837 ngày 30/01/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam là đủ.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành bản án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm.

**Nơi nhận:**
- Đương sự;
- VKSND huyện Mỏ Cày Nam;
- Chi cục THADS huyện Mỏ Cày Nam;
- TAND tỉnh Bến Tre;
- Lưu (Hs, Vp).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

**Nguyễn Thị Ngọc Yến**