TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN LONG PHÚ** **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 50/2024/DS - ST.
Ngày: 06 - 8 - 2024.
"V/v thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại
về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG PHÚ, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Ngọc Ánh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thanh Rực.

2. Ông Thạch Thanh Tâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Lê Hồng Như - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 96/2023/TLST - DS, ngày 16 tháng 10 năm 2023 về "tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 97/2024/QĐXXST-DS, ngày 27 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Quốc Đ, sinh năm 1988; địa chỉ: Ấp H, thị trấn N, huyện P, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1991; địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện P, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị Cỏ M, sinh năm 1989; địa chỉ: Ấp H, thị trấn N, huyện P, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1962; cùng địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện P, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

4.2. Ông Trần Hoàng V, sinh năm 1976; địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện P, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện lập ngày 11/7/2023 của nguyên đơn, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Phạm Quốc Đ trình bày:

Vào ngày 24/6/2021, ông Phạm Quốc Đ có mua lại phần đất của ông Nguyễn Văn Q thuộc thửa đất số 1047, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại Ấp T, xã P, huyện P, tỉnh Sóc Trăng với diện tích theo đo đạc thực tế thì phần đất có diện tích 140,7 m^2. Đồng thời, nguyên đơn xác định tại thời điểm xem xét thẩm định thì việc xác định ranh để tiến hành đo đạc là do nguyên đơn tự nguyện và tại phiên tòa nguyên đơn thống nhất với kết quả xem xét thẩm định, đo đạc ngày 30/11/2023 và chứng thư định giá tài sản ngày 26/02/2024, không yêu cầu định giá lại. Ông Đ đã trả đủ số tiền trên cho ông Q, giữa ông Đ và ông Q có làm "hợp đồng sang nhượng đất ngày 24/6/2021" có bàn cận, kế cận ký công nhận và ông Đ đã giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q.

Sau đó, ông Q bệnh và qua đời, con của ông Q là ông Nguyễn Ngọc T yêu cầu lấy lại phần đất trên với mục đích là bán kèm với phần đất còn lại của ông Q nhưng ông Đ không đồng ý. Ông Đ có gửi đơn đến Ủy ban nhân dân xã Song Phụng, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng nhờ giải quyết, sau nhiều lần thỏa thuận không thành công, do ông Nguyễn Ngọc T muốn lấy lại phần đất trên.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phạm Quốc Đ thay đổi yêu cầu khởi kiện. Ông Đ yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông Q là vô hiệu buộc ông Nguyễn Ngọc T phải có trách nhiệm trả lại cho ông Đ và bà M số tiền chuyển nhượng đất đã giao cho ông Q là 120.000.000 đồng trong phạm vi di sản của ông Q chết để lại và ông Đ, bà M sẽ trả lại diện tích đất chuyển nhượng theo đo đạc thực tế có diện tích 140,7 m^2 cho ông T. Ông Đ không yêu cầu Tòa xem xét bồi thường thiệt hại.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 24/10/2023, bị đơn ông Nguyễn Ngọc T trình bày: Cha ông tên Nguyễn Văn Q chết vào ngày 31/3/2023, có để lại di sản là phần đất thuộc thửa đất số 1047, tờ bản đồ số 04, có diện tích 507 m^2, mục đích sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại Ấp T, xã P, huyện P, tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng cấp vào ngày 28/11/2014 cho ông Nguyễn Văn Q. Trước khi ông Q chết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Phạm Quốc Đ giữ bản chính sau khi ông Q chết ông T qua lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Đ nói ông Q đã chuyển nhượng một phần đất cho ông Đ với giá 120.000.000 đồng nên khi nào trả tiền thì mới trả lại giấy chứng nhận cho ông T. Ông T và ông Đ đã được Ủy ban nhân dân xã Song Phụng hòa giải nhưng không thành và Ủy ban đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên ông Q sang tên ông T. Hiện nay ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước yêu cầu của ông Đ thì ông T không đồng ý vì việc chuyển nhượng giữa ông Q và ông Đ thì ông T không biết.

- Tại biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 26/06/2024 và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Cỏ M trình bày: Bà thống nhất với ý kiến của nguyên đơn ông Phạm Quốc

Đ. Ngoài ra, bà cũng thống nhất với kết quả đo đạc, thẩm định và định giá tài sản và không yêu cầu thẩm định, định giá lại.

- Tại tờ khai quan hệ thừa kế theo pháp luật ngày 05/7/2023 thể hiện ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1958 đã chết vào ngày 31/3/2023 và bà Nguyễn Thị Thu, sinh năm 1953 đã chết vào ngày 02/6/1999 và hàng thừa kế theo pháp luật của ông Q, bà Thu là ông Nguyễn Ngọc T nên căn cứ Điều 74 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 614, Điều 615, Điều 651 của Bộ luật Dân sự cần buộc người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn Q là ông Nguyễn Ngọc T có nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng chuyển nhượng mà ông Q đã giao kết với ông Đ, bà M trong phạm vi di sản của ông Q chết để lại.

- Tại văn bản khai nhận di sản thừa kế được ủy ban nhân dân xã Song Phụng, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng chứng thực ngày 05/7/2023 thể hiện ông Nguyễn Văn Q chết để lại di sản sau: Phần đất thuộc thửa đất số 1047, tờ bản đồ số 04, có diện tích 507 m^2, mục đích sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại Ấp T, xã P, huyện P, tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 590419 vào ngày 28/11/2014 cho ông Nguyễn Văn Q.

- Tại phiên toà, vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Phú tham gia phiên tòa trình bày ý kiến: Việc xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và xác định tư cách của người tham gia tố tụng trong vụ án là đúng quy định của pháp luật; Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự, đối với bị đơn ông Nguyễn Ngọc T chưa chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua thẩm tra các chứng cứ và kết quả tranh luận tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Quốc Đ và tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 24/6/2021 giữa ông Đ, bà M và ông Q, buộc bị đơn ông Nguyễn Ngọc T trả lại cho ông Đ và bà M số tiền 120.000.000 đồng trong phạm vi di sản của ông Q chết để lại và ông Đ, bà M trả lại cho ông T phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 140,7 m^2 thuộc thửa số 1047, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại Ấp T, xã P, huyện P, tỉnh Sóc Trăng và toàn bộ cây trồng trên đất.

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 quan hệ pháp luật tranh chấp: Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Phạm Quốc Đ yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/6/2021 giữa ông Đ, bà M và ông Q là vô hiệu buộc ông Nguyễn Ngọc T là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn Q phải có trách nhiệm trả lại cho ông Đ và bà M số

tiền chuyển nhượng đất đã giao cho ông Q là 120.000.000 đồng trong phạm vi di sản của ông Q chết để lại và ông Đ, bà M sẽ trả lại diện tích đất chuyển nhượng theo đo đạc thực tế có diện tích 140,7 m^2 cho ông T. Ông Đ không yêu cầu Tòa xem xét bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 14 Điều 26 và Điều 74 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 614, Điều 615 của Bộ luật Dân sự năm 2015 xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp là "thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Trong vụ án, bị đơn ông Nguyễn Ngọc T cư trú tại Ấp T, xã P, huyện P, tỉnh Sóc Trăng nên Tòa án nhân dân huyện Long Phú thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Bị đơn ông Nguyễn Ngọc T, người làm chứng ông Nguyễn Văn T và Trần Hoàng V đã được triệu tập hợp lệ để tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm nhưng vắng mặt không có lý do, riêng bị đơn đã vắng mặt đến lần thứ hai vẫn không có lý do. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2, Điều 229, khoản 3 Điều 235 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt họ.

[4] Tại phiên họp hôm nay nguyên đơn ông Phạm Quốc Đ thay đổi yêu cầu khởi kiện. Ông Đ yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông Q là vô hiệu buộc ông Nguyễn Ngọc T phải có trách nhiệm trả lại cho ông Đ và bà M số tiền chuyển nhượng đất đã giao cho ông Q là 120.000.000 đồng trong phạm vi di sản của ông Q chết để lại và ông Đ, bà M sẽ trả lại diện tích đất chuyển nhượng theo đo đạc thực tế có diện tích 140,7 m^2 cho ông T. Ông Đ không yêu cầu Tòa xem xét trách nhiệm bồi thường thiệt hại. Căn cứ vào khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xét thấy việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu, nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Đồng thời, Hội đồng xét xử xác định lại tư cách tham gia tố tụng của ông Nguyễn Ngọc T là bị đơn trong vụ án.

[5] Xét yêu cầu của nguyên đơn ông Phạm Quốc Đ của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[5.1] Tại biên bản xem xét, thẩm định tài sản ngày 30/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Phú thể hiện việc tiến hành thẩm định, đo đạc do đương sự tự nguyện xác định ranh để cơ quan chuyên môn đo đạc xác định: Phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 140,7 m^2, thửa đất số 1047, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại: Ấp T, xã P, huyện P, tỉnh Sóc Trăng có số đo tứ cận như sau: Hướng Đông giáp phần đất của ông Phạm Quốc Đ có số đo 8 m; hướng Tây giáp với Nguyễn Văn T có số đo 8 m; hướng Bắc giáp phần đất không tranh chấp (ông Nguyễn Ngọc T được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất) có số đo 17,6 m; hướng Nam giáp lối đi có số đo 17,6 m và giáp đất ông Trần Hoàng V có số đo 12,8 m; cây trồng do ông Q trồng gồm có: 10 cây xoài đài loan loại A; 01 cây Dừa C; có 01 cây Cam sành loại A; 01 cây Chuối loại B, 02 cây Mai kiểng có hoành là 8 cm và 12 cm. Hiện đất và tài sản trên đất do ông Đ và bà M quản lý, sử dụng.

[5.2] Tại công văn số 141/CV-TA ngày 11/4/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng (bút lục 181) xác định: Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX 590419 ngày 28/11/2014 cho ông Nguyễn Văn Q đối với thửa đất số 1047, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại: Ấp Phụng Tường 2, xã Song Phụng, huyện Long Phủ, tỉnh Sóc Trăng được cấp đổi lại từ giấy chứng nhận số BG778749 ngày 25/8/2011, căn cứ pháp lý: Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 1 Điều 10 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường; giấy chứng nhận được cấp đúng đối tượng, trình tự, thủ tục theo quy định. Đối với diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền là 507 m^2 còn diện tích đo đạc thực tế là 529,6 m^2 (chênh lệch thừa là 22,6 m^2) là do sai sót trong quá trình đo đạc trước đây. Qua nghiên cứu nội dung vụ án thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên được thực hiện không đảm bảo theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013, Điều 29 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ và Điều 6, Điều 7 Quyết định số 36/2020/QĐ-UBND ngày 18/12/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

[5.3] Tại biên bản lấy lời khai ngày 28/5/2024 của ông Nguyễn Văn T (bút lục 152) có trình bày: "*Vào ngày 24/6/2021 ông Q có làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông Phạm Quốc Đ phần đất khoảng 160 m^2, với số tiền chuyển nhượng là 120.000.000 đồng, ông Q đã nhận tiền của ông Đ và bà M và giao quyền quản lý và sử dụng cho ông Đ và bà M. Tôi biết việc ông Đ và bà M giao tiền cho ông Q xong là do ông Q có thiếu tiền tôi nên sau khi ông Đ đưa tiền thì ông Q trả tiền cho tôi*" và Biên bản lấy lời khai ngày 28/5/2024 của ông Trần Hoàng V (bút lục 153) có trình bày: " *Vào ngày 24/6/2021 ông Q có làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông Phạm Quốc Đ phần đất khoảng 160 m^2, với số tiền chuyển nhượng là 120.000.000 đồng, ông Q đã nhận tiền của ông Đ và bà M và giao quyền quản lý và sử dụng cho ông Đ và bà M. Tôi ký tên vào tờ sang nhượng với tư cách là người sử dụng kế bên"*. Đồng thời tại biên bản xác minh ngày 30/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Phú có nội dung *" Khi yêu cầu ông Đ gởi đơn hòa giải, ông Bùi Hùng C có ý kiến là cho ông T làm thừa kế nhưng cho ông Đ ủy quyền do ông Q có chuyển nhượng đất với giá 120.000.000 đồng thì ông T nói là không có tiền, khi nào bán được sẽ trả cho Đ với giá 200.000.000 đồng"*

Căn cứ vào Điều 92, Điều 94 và Điều 95 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử khẳng định ông Phạm Quốc Đ và bà Trần Thị Cỏ M với ông Nguyễn Văn Q có ký hợp đồng chuyển nhượng đất vào ngày 24/6/2021. Phần đất chuyển nhượng có diện tích đo đạc thực tế là 140,7 m^2, thửa đất số 1047, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại: Ấp T, xã P, huyện P, tỉnh Sóc Trăng với số tiền 120.000.000 đồng. Ông Đ và bà M đã đưa đủ số tiền 120.000.000 đồng cho ông Q và ông Đ, bà M đang quản lý phần đất theo đo đạc thực tế nêu trên là sự thật.

[6] Xét về tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/6/2021. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[6.1] Theo Điều 500 Bộ luật dân sự 2015 quy định: Hợp đồng về quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất …, chuyển nhượng, … quyền sử dụng đất hoặc thực hiện quyền khác theo quy định của

Luật đất đai cho bên kia; bên kia thực hiện quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng với người sử dụng đất và Điều 502 Bộ luật dân sự 2015 quy định: "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". Theo đó, tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013: "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực,..."

Như vậy, tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang đứng tên ông Nguyễn Văn Q đứng tên nên ông Q được chuyển nhượng lại cho ông Đ và bà M. Hợp đồng được xác lập trên cơ sở tự nguyện giữa các bên tại thời điểm chuyển nhượng, ông Đ, bà M và ông Q là người có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự để thực hiện giao dịch dân sự. Hai bên đã thực hiện thỏa thuận về giá và phương thức thanh toàn là tự nguyện không ai ép buộc. Tuy nhiên, "hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 24/6/2021" không được công chứng, chứng thực nên chưa đảm bảo về mặt hình thức theo quy định nêu trên.

[6.2]. Căn cứ vào khoản 2 Điều 29 Nghị định số 43/2014/NĐ – CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định "Không được công chứng, chứng thực, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không được làm thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với trường hợp tự chia tách thửa đất đã đăng ký, đã được cấp Giấy chứng nhận thành hai hoặc nhiều thửa đất mà trong đó có ít nhất một thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh" và Quyết định số 36/2020/QĐ-UBND ngày 18/12/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng tại điểm b khoản 2 Điều 6 quy định "Đất trồng cây hàng năm khác, đất nuôi trồng thủy sản và đất trồng cây lâu năm, đất làm muối, đất nông nghiệp khác: Diện tích tối thiểu được tách thửa đất là 500 m^2" nên vào thời điểm này Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đ, bà M và ông Q có loại đất là đất trồng cây lâu năm và có diện tích đất theo đo đạc thực tế là 140,7 m^2 là nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tại thời điểm giao dịch nên giao dịch này có nội dung vi phạm điều cấm của Luật.

Từ những nhận định và cơ sở nêu trên, xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/6/2021, giữa ông Đ và bà M với ông Q là vô hiệu theo quy định tại các Điều 117, Điều 122, Điều 129 Bộ luật Dân sự. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Quốc Đ là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7]. Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

[7.1]. Căn cứ vào Điều 131 của Bộ luật Dân sự quy định về xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu như sau: "1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. 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".

Căn cứ vào quy định nêu trên thì ông Đ và bà M (người quản lý, sử dụng đất) phải có nghĩa vụ giao trả lại quyền sử dụng đất có diện tích đo đạc thực tế là 140,7 m^2, thửa đất số 1047, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại: Ấp T, xã P, huyện P, tỉnh Sóc Trăng và toàn bộ cây trồng trên đất cho Nguyễn Ngọc T là người thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn Q. Ông Nguyễn Ngọc T có nghĩa vụ trả cho ông Đ và Mai số tiền 120.000.000 đồng trong phạm vi di sản của ông Q để lại.

[7.2]. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Đ và bà M không yêu cầu giải quyết về bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu, xét thấy yêu cầu của ông, bà là tự nguyện và giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm định giá theo giá thị trường là thấp hơn giá tại thời điểm chuyển nhượng nên Hội đồng xét xử ghi nhận và không đặt ra xem xét.

[8] Trên cơ sở đó, xét yêu cầu của nguyên đơn ông Phạm Quốc Đ và đề nghị của đề nghị của Kiểm sát viên về tố tụng và quan điểm giải quyết vụ án là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9]. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phạm Quốc Đ được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Ngọc T phải chịu chi phí tố tụng gồm chi phí thẩm định và định giá tài sản là 10.304.000 đồng và phải hoàn trả cho nguyên đơn ông Phạm Quốc Đ theo quy định tại Điều 157, Điều 158, Điều 165 và Điều 166 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[10]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội: Nguyên đơn Phạm Quốc Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Cỏ M không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn Nguyễn Ngọc T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí không giá ngạch đối với việc Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 6.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với giá trị tài sản phải thực hiện nghĩa vụ.

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 92, Điều 94, Điều 95, khoản 1 Điều 244, khoản 1 Điều 147, Điều 157,Điều 158, Điều 165, Điều 166; điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 229 và khoản 3 Điều 235, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 122, Điều 129, Điều 131, Điều 500, Điều 502 của Bộ luật dân sự; Điều 6, khoản 4 Điều 12, Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; Điều 26 Luật thi hành án dân sự; điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; khoản 2 Điều 29 Nghị định số 43/2014/NĐ – CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Quốc Đ. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập tại Hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất ruộng ngày 24/06/2021, giữa ông Phạm Quốc Đ, bà Trần Thị Cỏ M với ông Nguyễn Văn Q là vô hiệu.

2. Buộc ông Phạm Quốc Đ và bà Trần Thị Cỏ M giao trả toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích là 140,7 m^2, thửa đất số 1047, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại: Ấp T, xã P, huyện P, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG778749 do Uỷ ban nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 25/8/2011 cho ông Nguyễn Văn Q (cấp biến động theo thừa kế cho ông Nguyễn Ngọc T ngày 24/7/2023) cùng toàn bộ cây trồng trên đất cho ông Nguyễn Ngọc T, theo vị trí số đo tứ cận tại thời điểm xem xét, thẩm định và đo đạc thực tế như sau:

Hướng Đông giáp phần đất của ông Phạm Quốc Đ có số đo 8 m.

Hướng Tây giáp với Nguyễn Văn T có số đo 8 m.

Hướng Bắc giáp phần đất không tranh chấp (ông Nguyễn Ngọc T được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất) có số đo 17,6 m.

Hướng Nam giáp lối đi có số đo 17,6 m và giáp đất ông Trần Hoàng V có số đo 12,8 m.

(*Đính kèm Phiếu kết quả đo đạc Sơ đồ thửa đất ngày 10-01-2024 của Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng*)

3. Buộc ông Nguyễn Ngọc T trả cho ông Phạm Quốc Đ và bà Trần Thị Cỏ M số tiền chuyển nhượng là 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng).

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của ông Đ và bà M cho đến khi thi hành án xong, nếu ông Nguyễn Ngọc T không thanh toán đủ số tiền nêu trên cho ông Đ và bà M thì hàng tháng còn phải trả cho ông Đ và bà M số tiền lãi đối với số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn Q là ông Nguyễn Văn Tiền chỉ phải trả khoản nợ này trong phạm vi di sản mà ông Nguyễn Văn Q chết để lại.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Ngọc T phải chịu chi phí tố tụng gồm chi phí thẩm định và định giá tài sản là 10.304.000 đồng (mười triệu, ba trăm lẻ bốn nghìn đồng) và số tiền này ông Phạm Quốc Đ đã nộp xong nên ông T có nghĩa vụ trả lại cho ông Đ.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Quốc Đ và bà Trần Thị Cỏ M không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Phạm Quốc Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010065 ngày 16/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng.

Ông Nguyễn Ngọc T phải chịu 6.300.000 đồng (sáu triệu, ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với bị đơn vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày tống Đ hợp lệ bản án theo quy định pháp luật.

7. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của 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 Long Phú;
- Chi cục THADS huyện Long Phú;
- TAND tỉnh Sóc Trăng (P.KTNV&THA);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Ngọc Ánh