

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VĨNH LỢI
TỈNH BẠC LIÊU**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 92/2023/DS-ST
Ngày: 25 -9- 2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng Quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH LỢI, TỈNH BẠC LIÊU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thụy Lan Chi

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Hoài Tân

2. Ông Đào Văn Vĩnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nhựt, Thư ký Tòa án nhân dân huyện
Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu tham gia
phiên tòa:** Bà Trịnh Thị Mỹ Tiên, Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh
Bạc Liêu xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số 180/2022/TLST-DS ngày 04 tháng 11 năm
2022 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, theo Quyết định
đưa vụ án ra xét xử số 68/2023/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 7 năm 2023, giữa các
đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1985. Địa chỉ: Ấp G, xã C,
huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Văn T: Ông Huỳnh Công D,
sinh năm 1960. Địa chỉ: Ấp G, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

- Bị đơn: Ông Bùi Văn P, sinh năm 1961. Địa chỉ: Ấp G, xã C, huyện V, tỉnh
Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Văn P: Ông Bùi Thanh Đ, sinh
năm 1989. Địa chỉ: Ấp G, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Anh Bùi Thanh G, sinh năm 1986

+ Anh Bùi Thanh Đ, sinh năm 1989

+ Bà Bùi Thị L, sinh năm 1993

+ Ông Bùi Văn P, sinh năm 1961.

+ Ông Bùi Văn P, sinh năm 1961.

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền anh Bùi Thanh G, bà Bùi Thị L: Anh Bùi Thanh Đ, sinh năm 1989. Địa chỉ: Ấp G, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

+ Bà Phan Thị T1, sinh năm 1983

Địa chỉ: Ấp G, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị T1: Ông Huỳnh Công D, sinh năm 1960. Địa chỉ: Ấp G, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

+ Ông Phạm Trung T2, sinh năm 1996 và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1997 (có đơn vắng mặt). Cùng địa chỉ: Ấp G, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

+ Bà Nguyễn Thị Đ1, sinh năm 1962 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp G, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

+ Ông Phạm Thanh H, sinh năm 1956 (vắng mặt)

Đăng ký nhân khẩu: Ấp N, xã M, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Cư trú: ấp G, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 26 tháng 9 năm 2022 và các lời khai tiếp theo tại Tòa án, nguyên đơn ông Huỳnh Văn T, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Huỳnh Văn T, đồng thời đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị T1 là ông Huỳnh Công D trình bày:

Năm 2015 ông Huỳnh Văn T nhận chuyển nhượng của ông Bùi Văn P 347 tằm đất (diện tích đo đạc thực tế 3.019,6m²) loại đất nông nghiệp, giá 130.000.000 đồng, đã thanh toán đủ tiền cho ông P. Nguồn gốc phần đất do ông P nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phạm Thanh H nhưng chưa chuyển quyền cho ông P nên ông P chưa chuyển quyền sử dụng đất cho ông T. Vợ chồng ông T, bà T1 canh tác phần đất nhận chuyển nhượng từ năm 2015 đến nay. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, vợ chồng ông T cùng ông P đến gặp vợ chồng ông H, bà Đ1, đồng thời yêu cầu vợ chồng ông H, bà Đ1 chuyển quyền sử dụng đất sang cho vợ chồng ông T. Phía vợ chồng ông H, bà Đ1 đều đồng ý chuyển quyền nhưng cứ hứa mà không thực hiện. Hiện nay, do Thi hành án ban hành thông báo bán phát mãi phần đất mà ông H đứng tên (là phần đất tranh chấp hiện nay) để thi hành nghĩa vụ thi hành án. Từ đó, ông T mới kiện ông P. Số tiền 130.000.000 đồng là tài sản chung của vợ chồng ông T và bà T1. Do đó, ông T yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/5/2015 giữa ông T với ông Bùi Văn P và bà Nguyễn Thị Kim T3 (nay là những người thừa kế của bà T3 là ông P, anh Đ, anh G, bà L), trường hợp theo quy định pháp luật không công nhận hợp đồng chuyển nhượng thì ông T yêu cầu Tòa án xem xét thiệt hại và yếu tố lỗi khi giao dịch vô hiệu. Bà T1 thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông T.

Bị đơn ông Bùi Văn P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông P, anh G, bà L là anh Bùi Thanh Đ trình bày. Nguồn gốc phần đất mà ông T kiện ông P là của vợ chồng ông H, bà Đ1 chuyển nhượng cho ông P. Cụ thể, vào ngày 19/3/1997, vợ chồng ông H chuyển nhượng cho

vợ chồng ông P 02 công đất trồng lúa tằm cây, giá 170 gia lúa, khi chuyển nhượng ông H có lập giấy tay “bằng chứng về việc sang đất nông nghiệp” có trưởng ấp Bành Thanh N1 ký xác nhận. Vợ chồng ông P đã giao đủ lúa cho ông H. Đến ngày 13/02/1998, ông H tiếp tục chuyển nhượng 1.300m² đất trồng lúa cho ông P, giá 75 gia lúa, có trưởng ấp D ký xác nhận. Tổng số đất mà ông H chuyển nhượng cho ông P là 03 công tằm cây, giá tổng cộng 245 gia lúa. Vào thời điểm nhận chuyển nhượng, ông H không có nói với ông P là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông H thế chấp vay vốn tại Ngân hàng; sau này ông P yêu cầu ông H chuyển quyền sử dụng đất thì ông H mới nói với ông P giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông H thế chấp vay vốn tại Ngân hàng nên chưa chuyển quyền được. Đến năm 2015, do gia đình khó khăn, ông P chuyển nhượng phần đất này cho vợ chồng ông T. Khi chuyển nhượng, ông P có nói rõ với ông T nguồn gốc đất ông P nhận chuyển nhượng của ông H nhưng ông H chưa chuyển quyền cho ông và vợ chồng ông T đồng ý nhận chuyển nhượng và hai bên đã xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng vào năm 2015 liên quan phần đất tranh chấp nêu trên. Vợ ông P là bà T3 chết năm 2019, ông P và bà T3 chung sống với nhau có 03 người con: Anh Bùi Thanh G, bà Bùi Thị L, Bùi Thanh Đ, ngoài ra bà T3 không còn người con riêng hay con chung nào khác.

Nay ông P yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P với ông H lập năm 1997 và năm 1998 để ông P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T vào năm 2015. Trường hợp, theo quy định pháp luật, Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông P với ông H thì ông P yêu cầu Tòa án xem xét thiệt hại và yếu tố lỗi. Ngoài ra, những người thừa kế của bà T3 là ông P, anh Đ, anh G và bà L cũng thống nhất lời trình bày cũng như yêu cầu của ông P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ1, ông Phạm Thanh H không có lời khai trong hồ sơ. Lý do, Tòa án triệu tập bà Đ1 và ông H đến Tòa làm việc thì ông H, bà Đ1 không đến, Tòa án đến nhà lấy lời khai thì ông H, bà Đ1 không có nhà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T2, bà N trình bày: Ông bà có thuê đất của vợ chồng ông T, khi nào Tòa án buộc ông bà trả đất thì ông bà trả, việc thuê đất ông bà với ông T tự thỏa thuận không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lợi phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Thư ký phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Viện kiểm sát chưa phát hiện vi phạm thủ tục tố tụng. Các đương sự đều thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự. Riêng ông H, bà Đ1 chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T đối với ông P về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/5/2015 đối với phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế 3.019,6m² thuộc một phần thửa 561, tờ bản đồ

số 7, tọa lạc Giồng Bướm B, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu, được Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phạm Thanh H vào ngày 31/8/2006.

Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/5/2015 giữa ông T với ông P vô hiệu, lỗi 5/5, ông T, bà T1 trả đất tranh chấp cho ông H. Buộc ông P và những người thừa kế của bà T3 gồm có ông P, anh G, anh Đ, bà L trả cho ông T, bà T1 130.000.000 đồng và số tiền thiệt hại 22.568.400 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu độc của ông P đối với ông H, bà Đ1 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập 19/3/1997 và ngày 13/02/1998 đối với phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế 3.019,6m² thuộc một phần thửa 561, tờ bản đồ số 7, tọa lạc Giồng Bướm B, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu, được Ủy ban nhân dân huyện V1 Lợi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phạm Thanh H vào ngày 31/8/2006.

Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập 19/3/1997 và ngày 13/02/1998 giữa ông H với ông P vô hiệu, lỗi 5/5. Buộc ông H, bà Đ1 trả cho ông P và những người thừa kế của bà T3 gồm ông P, bà L, anh G, anh Đ 245 gạ lúa (loại lúa thường) và số tiền thiệt hại 69.193.400 đồng;

Do ông P, anh Đ, anh G và bà L không quản lý đất nên không buộc trả đất mà buộc ông T, bà T1 trả đất như đã nêu trên.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông T, ông P, ông H phải chịu theo quy định.

- Về chi phí tố tụng: Chi phí giám định ông H phải chịu theo quy định pháp luật.

- Chi phí xem xét thẩm định, định giá ông T và ông P phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật tranh chấp: Ông T kiện ông P về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế 3.019,6m², thuộc thửa 561, tờ bản đồ số 7, tọa lạc ấp G, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu. Đồng thời, ông P trú tại ấp G, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu. Do vậy, Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của ông T đối với ông P về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất lập ngày 25/5/2015 đối với phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế 3.019,6m², thuộc thửa 561, tờ bản đồ số 7, tọa lạc Giồng Bướm B, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

[2.1]. Ông T, ông P và các đương sự đều thống nhất xác định phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế 3.019,6m² có nguồn gốc của Phạm Thanh H, được Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phạm Thanh H vào ngày 31/8/2006. Phần đất tranh chấp có vị trí như sau:

Hướng đông giáp đất ông Phan Văn P1 đang sử dụng có số đo 20,62m, 8,53m, 11,43m, 8,31m, 10,90m, 18,09m, 3,34m, 4,08m, 2,35m.

Hướng tây giáp đất ông Lê Anh V đang sử dụng có số đo 7,66m, 4,88m, 11,71m, 5,55m, 40,22m, 2,28m.

Hướng nam giáp đất bà Lê Kim C đang sử dụng có số đo 37,14m.

Hướng bắc giáp kênh nội đồng có số đo 32,44m, 8,45m.

Ông T xác định, vào năm 2015, ông T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông P, bà T3 phần đất này, giá chuyển nhượng 130.000.000 đồng. Hiện phần đất do vợ chồng ông T đang quản lý và cho vợ chồng ông T2, bà N thuê theo mùa. Đây là tính tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.2]. Vào thời điểm ông P, bà T3 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bà T1 đối với phần đất tranh chấp, nhưng ông P chưa được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, tức là ông P không có quyền chuyển nhượng. Phía ông T, bà T1 đều biết rõ phần đất này ông P chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng. Điều này được ông T, bà T1, ông P thừa nhận trong quá trình làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa hôm nay. Căn cứ khoản 1 Điều 30 Luật đất đai năm 1993 có quy định: “*không được chuyển quyền sử dụng đất trong các trường hợp:*

1. Đất sử dụng không có giấy tờ hợp pháp”

Từ đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T đối với ông P về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/5/2015 đối với phần đất tranh chấp.

[2.3]. Quá trình làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa hôm nay, ông D là người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà T1 xác định trường hợp theo quy định pháp luật, Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà T1 đối với vợ chồng ông P, thì ông T, bà T1 yêu cầu Tòa án xem xét thiệt hại, lỗi khi giao dịch vô hiệu. Trên cơ sở yêu cầu của ông T và để xem xét toàn diện vụ án, Hội đồng xét xử cần tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông P vô hiệu, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường.

[2.4]. Xét hậu quả khi giao dịch vô hiệu: Trên cơ sở phân tích nêu trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với vợ chồng ông P vô hiệu cả hai bên đều có lỗi, mức độ lỗi ngang nhau (5/5). Bởi, theo ông T xác định, khi vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông P, ông T hoàn toàn biết phần đất này ông P chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, biết rõ nguồn gốc đất do ông P nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông H nhưng vợ chồng ông H chưa chuyển quyền cho ông P. Ông T trình bày, sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông P, ông T và ông P có đến gặp ông H để yêu cầu ông H chuyển quyền, ông H đồng ý nhưng cứ hứa hẹn mà không thực hiện. Tuy nhiên, ông T không chứng minh được vấn đề này vì ông H không có mặt ở địa phương nên Tòa án không tiến hành đối chất để làm rõ có việc ông H đồng ý chuyển quyền cho ông P và ông T hay không.

Quá trình làm việc tại Tòa án, anh Đ là người đại diện ủy quyền của ông P, anh G, bà L xác định tài sản chung của ông P và bà T3 gồm 04 công đất trồng lúa tằm cây không bao gồm phần đất tranh chấp. Năm 2019 bà T3 chết, các đồng thừa kế của bà T3 vẫn chưa phân chia di sản. Đồng thời, ông P, anh Đ, anh G và chị L thống nhất thỏa thuận việc thực hiện nghĩa vụ liên quan đến người chết (bà T3) sẽ giao cho ông P thực hiện. Căn cứ điều 615 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại. Do đó trên cơ sở thỏa thuận của đương sự cần buộc ông P trả cho vợ chồng ông T, bà T1 số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 130.000.000 đồng. Quá trình làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa hôm nay các đương sự đều không yêu cầu định giá lại. Theo Căn cứ Biên bản định giá tài sản ngày 22/11/2022 diện tích đất nêu trên có giá là $58.000 \text{ đồng/m}^2 \times 3.019,6 \text{ m}^2 = 175.136.800 \text{ đồng}$ – 130.000.000 đồng (giá đất theo hợp đồng chuyển nhượng) = 45.136.800 đồng, đây là giá trị đất chênh lệch nên mỗi bên phải chịu thiệt hại $\frac{1}{2}$ số tiền trên bằng 22.568.400 đồng.

Tổng số tiền ông P có trách nhiệm thanh toán cho ông T, bà T1 là 152.568.400 đồng (trong đó tiền chuyển nhượng 130.000.000 đồng, tiền thiệt hại 22.568.400 đồng).

[3]. Xét yêu cầu độc lập của ông P đối với ông H, bà Đ1 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất lập ngày 19/3/1997 và ngày 13/02/1998 giữa ông P đối với ông H đối với phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế $3.019,6 \text{ m}^2$, thuộc thửa 561, tờ bản đồ số 7, tọa lạc Giồng Bướm B, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

[3.1]. Ông H, bà Đ1 không có lời khai tại Tòa do bỏ địa phương. Để chứng minh có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H. Phía ông P đã yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định chữ ký của ông H tại giấy tay “*bằng chứng về việc sang đất nông nghiệp*”. Căn cứ vào kết luận giám định số 68/KL.KTHS ngày 27/6/2023 của Phòng K Công an tỉnh B xác định chữ ký mang tên Phạm Thanh H tại mục người bán của tờ sang nhượng đất nông nghiệp lập ngày 19/3/1997 và chữ ký Phạm Thanh H tại mục người sang nhượng lập ngày 13/02/1998 so với tài liệu so sánh cùng một người ký ra. Từ đó cho thấy, có việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và ông H xảy ra trên thực tế.

[3.2]. Căn cứ công văn trả lời số 10-CCTT/NHNo-HB-KHKD ngày 17/8/2023 của Ngân hàng N2 – chi nhánh huyện H xác định: Từ ngày 12/11/1996 đến ngày 25/5/1997 ông Phạm Thanh H, sinh năm 1956 trú tại ấp N, xã M, huyện H, tỉnh Bạc Liêu có vay vốn tại Ngân hàng, quá trình vay vốn, ông H có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B434252 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phạm Thanh H với diện tích 22.390 m^2 gồm đất ở, đất vườn, đất lúa. Đến ngày 07/6/2018 ông H đã tắt toán hết nợ và rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

[3.3]. Căn cứ công văn trả lời số 268/VPĐK- KTĐC ngày 24/7/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B xác định phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa 561, tờ bản đồ số 7 thành lập năm 1997 tương ứng một phần thửa 273, tờ bản đồ số 14, thành lập năm 1993. Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H, Hội đồng xét xử xét thấy, thửa 273 là thửa đất mà ông H thế chấp vay vốn

tại Ngân hàng N2 - chi nhánh huyện H vào năm 1996, 1997 như Ngân hàng đã phúc đáp cho Tòa án.

[3.4]. Từ đó cho thấy, vào thời điểm ông H chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông P, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H liên quan phần đất chuyển nhượng (nay là đất tranh chấp) đang thế chấp tại Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay, do đó ông H đã bị giới hạn về quyền sử dụng đất (không được lấy tài sản thế chấp để chuyển nhượng cho người khác khi chưa thông qua ý kiến của bên nhận thế chấp tài sản) nhưng ông H lại lấy phần đất này chuyển nhượng cho vợ chồng ông P. Từ đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông P về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông P. Quá trình làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa hôm nay, anh Đ là người đại diện theo ủy quyền của ông P yêu cầu Tòa án xem xét, trường hợp không công nhận được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông P yêu cầu Tòa án xem xét thiệt hại. Do đó, Hội đồng xét xử tuyên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P với ông H vô hiệu, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường.

[3.5]. Xét hậu quả khi giao dịch vô hiệu: Ông P không tìm hiểu và không đề xuất ông H phải đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi nhận chuyển nhượng đất của ông H; phía ông H đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng nhưng lại lấy đất chuyển nhượng cho ông P. Do đó, cả hai bên đều có lỗi, mức độ lỗi ngang nhau (5/5).

Mặc dù giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông P, chỉ có ông H ký tên, bà Đ1 không ký. Thế nhưng giao dịch này xác lập trong thời kỳ hôn nhân, thời điểm đó ông H, bà Đ1 vẫn sống chung, làm kinh tế chung, cùng đứng tên ký thế chấp vay vốn tại các tổ chức tín dụng. Do đó, cần buộc bà Đ1, ông H cùng có trách nhiệm hoàn trả cho ông P và những người thừa kế bà T3 gồm ông P, bà L, anh Đ, anh G là 245 gia lúa (loại lúa thường) và bồi thường thiệt hại khi giao dịch vô hiệu.

Tại phiên tòa, các đương sự đều thống nhất xác định hiện nay giá lúa (loại lúa thường) có giá thị trường tại địa phương là 150.000 đồng/gia, điều này cũng phù hợp với ý kiến của Trưởng ấp G, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu. Do đó, tính ra giá trị 245 gia lúa x 160.000 đồng/gia = 36.750.000 đồng.

Theo Biên bản định giá tài sản ngày 22/11/2022 diện tích đất nêu trên có giá là 58.000 đồng/m² x 3.019,6m² = 175.136.800 đồng – 36.750.000 đồng (giá đất theo hợp đồng chuyển nhượng) = 138.386.800 đồng, đây là giá trị đất chênh lệch nên mỗi bên phải gánh chịu ½ số tiền trên bằng 69.193.400 đồng.

Tổng số tiền ông H, bà Đ1 có trách nhiệm thanh toán cho ông P, bà L, anh G, anh Đ là 105.943.400 đồng (trong đó tiền chuyển nhượng 36.750.000 đồng, tiền thiệt hại 69.193.400 đồng).

[5]. Đối với hợp đồng thuê đất giữa vợ chồng ông T2, bà N với ông T, bà T1: Quá trình làm việc, ông T, bà T1 với ông T2, bà N không đặt ra tranh chấp hay yêu cầu đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Ông T2, bà N xác định khi nào Tòa tuyên vợ chồng ông bà trả đất thì ông bà trả, ông bà tự thỏa thuận với ông T, bà T1 tiền thuê đất và không đặt ra yêu cầu hay tranh chấp trong vụ án này. Từ đó Hội đồng xét xử cần ghi nhận và không đặt ra xem xét. Trường hợp sau này vợ chồng

ông T2, bà N với ông T, bà T1 không thỏa thuận được, có quyền khởi kiện ở vụ án khác về hợp đồng thuê khi có yêu cầu.

[6]. Về án phí dân sự và chi phí tố tụng:

- Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Ông Huỳnh Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí. Ông T đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai số 0001274 ngày 04/11/2022 được chuyển thu án phí.

Ngoài ra, ông Bùi Văn P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận với số tiền án phí 300.000 đồng và án phí dân sự có giá ngạch với số tiền án phí 1.128.420 đồng. Tuy nhiên, ông Bùi Văn P thuộc trường hợp người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên ông P được miễn toàn bộ án phí.

Ông H, bà Đ1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông P và những người thừa kế của bà T3 với số tiền án phí 3.459.670 đồng, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi.

- Về chi phí giám định: Kết luận giám định chữ ký là của ông H nên ông H phải chịu chi phí giám định chữ ký. Tổng số tiền chi phí giám định là 7.002.000 đồng. Ông P đã nộp tạm ứng số tiền 7.002.000 đồng đã chi phí hết, do đó ông H phải có trách nhiệm hoàn lại cho ông P số tiền giám định 7.002.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi.

- Chi phí thẩm định, định giá: Tổng số tiền 3.100.122 đồng. Các giao dịch chuyển nhượng đều vô hiệu, lỗi 5/5, nên số tiền chi phí thẩm định chia đều cho ông T, ông P. Ông T đã nộp tạm ứng số tiền 3.100.122 đồng, như vậy, ông P có trách nhiệm thanh toán lại cho ông T số tiền 1.550.061 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi.

[7]. Từ các phân tích nêu trên, có căn cứ chấp nhận ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, tại phiên tòa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 705, 707 Bộ luật Dân sự 1995; Điều 615 Bộ luật dân sự năm 2015

Căn cứ Điều 30 của Luật đất đai năm 1993; Điều 203 Luật đất đai 2013.

Căn cứ Điều 12, điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 2, khoản 3, khoản 5, khoản 6 Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn T đối với ông Bùi Văn P về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất lập ngày 25/5/2015 đối với phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế 3.019,6m², thửa

561, tờ bản đồ số 7, tọa lạc Giồng Bướm B, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu được Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phạm Thanh H vào ngày 31/8/2006. Phần đất tranh chấp có vị trí, số đo như sau:

Hướng đông giáp đất ông Phan Văn P1 đang sử dụng có số đo 20,62m, 8,53m, 11,43m, 8,31m, 10,90m, 18,09m, 3,34m, 4,08m, 2,35m.

Hướng tây giáp đất ông Lê Anh V đang sử dụng có số đo 7,66m, 4,88m, 11,71m, 5,55m, 40,22m, 2,28m.

Hướng nam giáp đất bà Lê Kim C đang sử dụng có số đo 37,14m.

Hướng bắc giáp kênh nội đồng có số đo 32,44m, 8,45m.

(Trích đo thửa đất tranh chấp là bộ phận không thể tách rời Bản án)

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Bùi Văn P đối với ông Phạm Thanh H, bà Nguyễn Thị Đ1 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất lập ngày 19/3/1997 và ngày 13/02/1998 đối với phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế 3.019,6m², thửa 561, tờ bản đồ số 7, tọa lạc Giồng Bướm B, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu được Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ ông Phạm Thanh H vào ngày 31/8/2006, có vị trí, số đo như ở mục 1 phần Quyết định của Bản án này.

3. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn T đối với ông Bùi Văn P lập ngày 25/5/2015; giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Thanh H Bùi Văn P, bà Nguyễn Thị Kim T3 lập ngày 19/3/1997 và ngày 13/02/1998 đối với phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế 3.019,6m², thửa 561, tờ bản đồ số 7, tọa lạc Giồng Bướm B, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu được Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phạm Thanh H vào ngày 31/8/2006, có vị trí, số đo như ở mục 1 phần Quyết định của Bản án này bị vô hiệu.

4. Buộc ông Huỳnh Văn T, bà Phan Thị T1, ông Phạm Trung T2, bà Nguyễn Thị N thu hoạch hết các cây trồng, vật nuôi và có trách nhiệm trả cho ông Phạm Thanh H, bà Nguyễn Thị Đ1 phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế 3.019,6m², thửa 561, tờ bản đồ số 7, tọa lạc Giồng Bướm B, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu được Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phạm Thanh H vào ngày 31/8/2006, có vị trí, số đo như ở mục 1 phần Quyết định của Bản án này.

5. Buộc ông Bùi Văn P, bà Bùi Thị L1, Bùi Thanh G, ông Bùi Thanh Đ trả cho ông Huỳnh Văn T, bà Phan Thị T1 số tiền 152.568.400 đồng (trong đó tiền chuyển nhượng 130.000.000 đồng, tiền thiệt hại 22.568.400 đồng).

6. Buộc ông Phạm Thanh H, bà Nguyễn Thị Đ1 có trách nhiệm trả cho ông Bùi Văn P, bà Bùi Thị L, ông Bùi Thanh G, ông Bùi Thanh Đ 245 gia lúa (loại lúa thường tại địa phương) và số tiền 69.193.400 đồng.

** Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự*

7. Về án phí và chi phí tố tụng:

- Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Ông Huỳnh Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí. Ông T đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai số 0001274 ngày 04/11/2022 được chuyển thu án phí. Riêng ông Bùi Văn P thuộc trường hợp người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên ông P được miễn toàn bộ án phí.

Ông H, bà Đ1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông P và những người thừa kế của bà T3 với số tiền án phí 3.459.670 đồng, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi.

- Về chi phí giám định: Ông H phải chịu chi phí giám định chữ ký. Tổng số tiền chi phí giám định là 7.002.000 đồng. Ông P đã nộp tạm ứng số tiền 7.002.000 đồng đã chi phí hết, do đó ông H phải có trách nhiệm hoàn lại cho ông P số tiền chi phí giám định 7.002.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi.

- Chi phí thẩm định, định giá: Tổng số tiền 3.100.122 đồng ông T, ông P đều phải chịu $\frac{1}{2}$. Ông T đã nộp tạm ứng số tiền 3.100.122 đồng, như vậy, ông P có trách nhiệm thanh toán lại cho ông T số tiền 1.550.061 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi.

8. 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, 7a 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.

9. Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND huyện Vĩnh Lợi;
- Chi cục THADS huyện Vĩnh Lợi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Nguyễn Thụy Lan Chi