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

Bản án số: 402/2024/DS-ST
Ngày: 20-9-2024
"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 ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Thắm

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Chí Lin;

Bà Trần Thị Đổi.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Thanh Tú – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Khang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 8 năm 2024 và 20 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 483/2023/TLST-DS, ngày 03 tháng 10 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 464/2024/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 8 năm 2024 và Thông báo mở lại phiên tòa số 57/TB-TA ngày 10 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Bùi Văn T, sinh năm 1989

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Bị đơn:*

1. Ông Trần Hoàng E, sinh năm 1984

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Bà Đặng Thị Kim T1, sinh năm 1987

Địa chỉ: Khu phố L, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Văn phòng C.

Địa chỉ: Ấp G, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc M – Trưởng văn phòng.

2. Ông Bùi Văn Đ, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Bà Lê Thị Tuyết M1, sinh năm 1951.

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

4. Bà Bùi Thị Ngọc A, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

5. Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

6. Cháu Bùi Thành Đ1, sinh năm 2013

7. Cháu Bùi Thành T2, sinh năm 2018.

Người đại diện hợp pháp của cháu Đ1 và cháu T2: Ông Bùi Văn T, sinh năm 1989 và Nguyễn Thị Q, sinh năm 1989.

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

8. Ông Huỳnh Long H, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

(Ông T, ông Đ, bà M1, bà A, bà Q, ông H có mặt; ông E, bà T1, Văn phòng C1 vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 30/8/2023, đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Bùi Văn T trình bày như sau:

Ông T là chủ sử dụng phần đất có diện tích 165,5m^2, thuộc thửa đất số 72, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

Giữa ông T và vợ chồng ông Trần Hoàng E, bà Đặng Thị Kim T1 có tiến hành trao đổi đất với nhau. Ông T chuyển nhượng thửa đất số 72, tờ bản đồ số 36 cho vợ chồng ông E, bà T1. Ông E và bà T1 đồng ý chuyển nhượng lại cho ông T thửa đất số 57, tờ bản đồ số 46, diện tích 225m², tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An. Đồng thời, ông E và bà T1 đã giao cho ông T số tiền chênh lệch của hai thửa đất này là 1.400.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng).

Đến ngày ký chuyển nhượng, ông E và bà T1 không ký chuyển nhượng thửa đất 57 cho ông T mà lại ký chuyển nhượng cho anh của ông T là ông Bùi Văn Đ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 6752, quyên số 08/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/8/2023 tại văn phòng C.

Ông T là người trao đổi đất với ông E, bà T1 và cũng nhận tiền chênh lệch từ ông E, bà T1 nhưng ông E, bà T1 không ký chuyển nhượng cho ông T mà lại ký chuyển nhượng cho ông Đ nên ông T không đồng ý. Nay ông T khởi kiện yêu cầu:

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 18/8/2023 giữa ông Trần Hoàng E, bà Đặng Thị Kim T1 và ông Bùi Văn Đ, được văn phòng C, quyển số 08/2023TP/CC-SCC/HĐGD.

- Yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2022 được ký kết giữa ông Bùi Văn T, bà Nguyễn Thị Q và vợ chồng ông Trần Hoàng E, bà Đặng Thị Kim T1. Ông T được liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra ông T không còn yêu cầu gì khác.

Ông T thống nhất với M2 trích đo địa chính và Chứng thư thẩm định giá, không có ý kiến gì.

Bị đơn ông Trần Hoàng E, bà Đặng Thị Kim T1 xin vắng mặt nhưng có lời trình bày như sau:

Ông, bà và ông T là hàng xóm, không có quan hệ bà con họ hàng gì.

Giữa ông E, bà T1 và ông T có thỏa thuận ông, bà nhận chuyển nhượng của ông T thửa đất số 72, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An giá 2.100.000.000đồng, ông T chuyển nhượng lại cho ông, bà thửa đất số 57, tờ bản đồ số 46, giá chuyển nhượng là 700.000.000đồng. Sau khi cấn trừ thì ông, bà giao đã giao đủ thêm cho ông T số tiền chênh lệch là 1.400.000.000đồng. Ông, bà đã làm thủ tục và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 72, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

Do thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng ông T không có ở nhà để ký thủ tục chuyển nhượng nên ông T có điện thoại yêu cầu ông, bà ký chuyển nhượng thửa đất số 57, tờ bản đồ số 46 qua cho ông Bùi Văn Đ (là anh ruột của ông T) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dùm ông T nên ông, bà đã ký chuyển nhượng qua cho ông Đ. Tuy nhiên, trước khi ký chuyển nhượng thửa đất qua cho ông Đ thì ông, bà có báo cho ông T biết việc phải hoàn trả cho ông, bà số tiền chuyển mục đích lên đất thổ cư là 112.000.000đồng. Sau đó, ông bà đã nhận đủ số tiền này từ ông Đ và ký chuyển nhượng đất qua cho ông Đ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T thì ông, bà không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này bởi vì trước đây ông, bà ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đ là theo yêu cầu của ông T nên nay ông T khởi kiện thì ông, bà sẽ thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án. Do ông, bà bận việc nên ông, bà đề nghị Tòa án cho ông, bà được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án. Ông, bà không có y kiến yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Q trình bày như sau:

Bà là vợ của ông Bùi Văn T, hiện đang sống cùng nhà với ông T.

Nguồn gốc phần đất thuộc thửa số 57, tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An do vợ chồng tôi hoán đổi đất với ông E, bà T1. Sau đó thì vợ chồng tôi xây cất công trình nhà cửa và sinh sống trên thửa đất này cùng với mẹ ruột và chị ruột của ông T. Bà đi làm công nhân nên không có thời gian, mọi việc giao dịch chuyển nhượng bà giao cho ông T đứng ra thực hiện. Vợ chồng bà chỉ có nợ bà L là người cho vay tiền góp, bà mượn của bà L số tiền 10 triệu đồng, ngoài ra vợ chồng bà không còn nợ ai khác. Bà có biết chồng bà có làm ăn chung với ông Huỳnh Long H nhưng không có nợ ông H. Bà thống nhất với ý kiến, yêu cầu của ông T, không có ý kiến yêu cầu gì khác. Bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

Bà Q thống nhất với M2 trích đo địa chính và Chứng thư thẩm định giá, không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Tuyết M1 trình bày như sau:

Bà là mẹ ruột của ông Bùi Văn T và ông Bùi Văn Đ, hiện đang sống cùng nhà với ông T. Bà có biết phần đất này do ông T hoán đổi đất với ông E, bà T1. Sau đó thì ông T xây cất công trình nhà cửa sinh sống trên thửa đất này, bà về chung sống với ông T từ khi xây cất xong từ năm 2022 cho đến nay. Toàn bộ công trình trên thửa đất này do ông T xây cất. Bà sống chung với ông T, có nghe ông T mượn tiền góp của người tên L, bà L thường đến nhà lấy tiền góp mỗi ngày, bà hoàn toàn không biết việc ông T còn nợ ai không. Bà chỉ sống cùng nhà với ông T, phần nhà đất là tài sản của vợ chồng ông T. Trong vụ án này bà không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Ngọc A trình bày như sau:

Bà là chị ruột của ông Bùi Văn T, hiện đang sống cùng nhà với ông T. Bà và ông T sống chung với mẹ ruột từ nhỏ đến lớn. Bà có biết phần đất này do ông T hoán đổi đất với ông E, bà T1. Sau đó thì ông T xây cất công trình nhà cửa sinh sống trên thửa đất này, bà về chung sống với ông T từ khi xây cất xong từ năm 2022 cho đến nay. Toàn bộ công trình trên thửa đất này do vợ chồng ông T xây cất. Bà đi làm công nhân, về nhà sống chung với mẹ và gia đình của ông T, bà có nghe ông T mượn tiền góp của người tên H ở trong xóm, cũng không biết mượn số tiền bao nhiêu. Có lần bà gặp bà L là vợ ông H đến nhà yêu cầu ông T trả tiền, bà hoàn toàn không biết việc ông T còn nợ ai không. Bà sống cùng nhà với ông T, phần nhà đất là tài sản của vợ chồng ông T. Trong vụ án này bà không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn Đ trình bày như sau:

Ông với ông Bùi Văn T là anh em ruột trong gia đình, vào năm 2022 ông T có thỏa thuận hoán đổi đất của ông T với vợ chồng ông Trần Hoàng E và bà Đặng Thị Kim T1, nhưng do ông T ăn chơi gây nợ nần không có tiền chuyển mục đích lên đất thổ cư nên ông T mượn tiền của ông E, bà T1, với số tiền là 112.000.000 đồng (một trăm mười hai triệu đồng) để chuyển mục đích lên đất thổ và ông T còn nợ tiền nhiều người bên ngoài, mất khả năng chi trả.

Sau đó, ông mới đứng ra trả hết nợ cho những người bên ngoài mà ông T nợ, với số tiền là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) và trả luôn tiền chuyển mục đích lên thổ cư mà ông T nợ ông E và bà T1 với số tiền là 112.000.000 đồng (một trăm mười hai triệu đồng). Ông và các chủ nợ của ông T có làm giấy nhận tiền rõ ràng. Ông T đồng ý để cho ông đứng tên trên giấy nhận quyền sử dụng đất phần đất thuộc thửa số 57, để ông vay tiền ngân hàng trả nợ cho ông T, theo yêu cầu của ông T lúc ban đầu.

Đến ngày 18/08/2023, ông với ông Trần Hoàng E và bà Đặng Thị Kim T1 đến văn phòng C, ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa số 57, tờ bản đồ số 46, số công chứng số 6752, quyển số 08/2023TP/CC-SCC/HĐGD.

Sau khi ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trả tiền nợ cho ông T thì ông T khởi kiện tranh chấp nên ông không vay được tiền ngân hàng để trả lại khoản tiền ông đã mượn để trả nợ cho ông T.

Sau đó, ông T có xây cất 01 căn nhà cấp 04 trên đất mà ông E, bà T1 chuyển nhượng cho ông để sinh sống cùng mẹ ông là bà Lê Thị Tuyết M3, chị Bùi Thị Ngọc A, ông Bùi Văn T cùng vợ ông T và 02 người con của ông T.

Nay ông khởi kiện yêu cầu độc lập như sau:

- Công nhận hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Trần Hoàng E, bà Đặng Thị Kim T1 với ông Bùi Văn Đ, được văn phòng C công chứng số 6752, quyển sô 08/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/08/2023.

- Công nhận cho ông Đ được quyền sở hữu căn nhà và toàn bộ công trình, vật kiến trúc, cây trồng trên thửa đất số 57, tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An. Ông Đ đồng ý hoàn lại giá trị tài sản trên đất cho ông T, bà Q theo giá do Công ty cổ phần T3 định giá và đồng ý cho những người đang sống trên đất lưu cư thời gian 06 tháng kể từ khi Bản án hoặc Quyết định có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra ông Đ không có ý kiến yêu cầu gì khác.

Đối với số tiền 600.000.000 đồng trả cho ông H và 112.000.000 đồng trả cho ông E và bà T1 là tiền của cá nhân ông Đ đi mượn người khác để trả nợ cho ông T và việc ông Đ, ông T thỏa thuận để ông Đ đứng tên thửa đất số 57, tờ bản đồ số 46 là thỏa thuận riêng của cá nhân ông Đ, không liên quan đến các thành viên khác trong gia đình ông Đ.

Ông Đ thống nhất với M2 trích đo địa chính và Chứng thư thẩm định giá, không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 vắng mặt nhưng có lời trình bày tại văn bản số 88/CV-VPCC ngày 18/7/2024 như sau:

Văn phòng C thực hiện việc chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Trần Hoàng E, bà Đặng Thị Kim T1 với ông Bùi Văn Đ, công chứng số 6752, quyển số 08/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/08/2023 là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Văn phòng C đề nghị Tòa án cho vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành hòa giải, đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, kết quả hòa giải không được nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa, nguyên đơn xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không cung cấp chứng cứ, tài liệu mới, không yêu cầu triệu tập thêm người tham gia tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ có ý kiến tranh luận: Ông yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng ký kết giữa ông và ông E, bà T1, công nhận cho ông được sở hữu toàn bộ tài sản trên thửa đất số 57, ông đồng ý hoàn lại số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 165.530.000đồng và giá trị tài sản trên đất cho ông Bùi Văn T, bà Nguyễn Thị Q theo giá do Công ty cổ phần T3 định giá là 527.105.000đồng. Ông đồng ý cho bà Lê Thị Tuyết M1 được lưu cư trên căn nhà thuộc thửa đất 57, tờ bản đồ số 46 đến khi bà M1 chết; đối với các ông, bà Bùi Văn T, Nguyễn Thị Q, Bùi Thị Ngọc A, cháu Bùi Thành Đ1, cháu Bùi Thành T2 được lưu cư trên căn nhà thuộc thửa đất 57, tờ bản đồ số 46 trong thời gian 01 năm kể từ khi Bản án có hiệu lực pháp luật. Ông tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng tổng cộng là 22.128.000đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự và người tham gia tố tụng trong vụ án chấp hành pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đ. Công nhận hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Trần Hoàng E, bà Đặng Thị Kim T1 với ông Bùi Văn Đ, được văn phòng C, quyển số 08/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/08/2023. Công nhận cho ông Đ được quyền sở hữu căn nhà và toàn bộ công trình, vật kiến trúc, cây trồng trên thửa đất số 57, tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An. Buộc ông Đ hoàn lại số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 165.530.000đồng và giá trị tài sản trên đất cho ông Bùi Văn T, bà Nguyễn Thị Q theo giá do Công ty cổ phần T3 định giá là 527.105.000đồng. Tổng cộng ông Đ có nghĩa vụ trả cho ông Bùi Văn T, bà Nguyễn Thị Q số tiền 692.635.000đồng.

Bà Lê Thị Tuyết M1 được lưu cư trên căn nhà thuộc thửa đất 57, tờ bản đồ số 46 đến khi bà M1 chết; đối với ông Bùi Văn T, bà Nguyễn Thị Q, bà Bùi Thị Ngọc A, cháu Bùi Thành Đ1, cháu Bùi Thành T2 được lưu cư trên căn nhà thuộc thửa đất 57, tờ bản đồ số 46 trong thời gian 01 năm kể từ khi Bản án có hiệu lực pháp luật. Đối với số tiền chênh lệch mà ông Đ đã trả dư cho ông H so với số tiền ông T thừa nhận nợ ông H thì do ông Đ không có ý kiến yêu cầu nên không xem xét.

Về chi phí tố tụng tổng cộng là 22.128.000đồng, ông Đ tự nguyện chịu toàn bộ nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ông Bùi Văn T khởi kiện ông Trần Hoàng E, bà Đặng Thị Kim T1 yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông E, bà T1 và ông Đ, yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay ký giữa ông T, bà Q và ông E, bà T1. Thửa đất tranh chấp tọa lạc tại huyện Đ, tỉnh Long An. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa, bị đơn ông Trần Hoàng E, bà Đặng Thị Kim T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan văn phòng công chứng Lê Ngọc M vắng mặt nhưng có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về phạm vi giải quyết: Do trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Bùi Văn T yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 18/8/2023 giữa ông E, bà T1 và ông Đ, yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2022 giữa ông T, bà Q và ông E, bà T1, ông T được liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn Đ yêu cầu công nhận hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông E, bà T1 với ông Đ, công nhận cho ông Đ được quyền sở hữu căn nhà và toàn bộ công trình, vật kiến trúc, cây trồng trên thửa đất số 57, tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An, không còn yêu cầu gì khác nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự xem xét giải quyết trong phạm vi yêu cầu của đương sự.

[1.4] Trong thời gian tạm ngừng phiên tòa để xác minh, bổ sung tài liệu, chứng cứ về số tiền nợ của ông T. Hội đồng xét xử tiến hành công khai cho các đương sự tiếp cận trực tiếp tài liệu, chứng cứ trên tại phiên tòa ngày 20/9/2024 là phù hợp quy định tại khoản 4 Điều 96 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn ông Bùi Văn T về yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 18/8/2023 giữa ông Trần Hoàng E, bà Đặng Thị Kim T1 và ông Bùi Văn Đ, được văn phòng C thấy rằng:

[2.1.1] Vào ngày 18/8/2023 giữa ông Trần Hoàng E, bà Đặng Thị Kim T1 và ông Bùi Văn Đ có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 225m^2 thuộc thửa số 57, tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An. Theo sự thừa nhận của các bên đương sự gồm ông T, ông Đ, ông E và bà T1 thì phần đất này là do ông T hoán đổi với ông E, bà T1 và tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông T không có sinh sống tại ấp L, xã L nên ông T đồng ý để cho ông Đ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mục đích để ông Đ vay tiền ngân hàng trả nợ giúp cho ông T.

[2.1.2] Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông E, bà T1 yêu cầu ông T phải hoàn trả số tiền chuyển mục đích lên thổ cư là 112.000.000đồng thì ông E, bà T1 mới đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T. Thực tế để được ông E, bà T1 đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng thì theo yêu cầu của ông T, ông Đ đã trả cho ông E, bà T1 số tiền chuyển mục đích lên thổ cư là 112.000.000đồng, đồng thời ông Đ đã trả thêm cho ông Huỳnh Long H số tiền 600.000.000đồng là tiền ông T nợ ông H.

[2.1.3] Hơn nữa, tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì các bên tham gia giao dịch đều có đủ năng lực hành vi dân sự và năng lực pháp luật dân sự, việc giao kết hợp đồng xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên, không bị ép buộc, mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên phù hợp với quy định tại Điều 116, 117 Bộ luật Dân sự. Do đó, ông T yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông E, bà T1 và ông Đ là không có căn cứ và yêu cầu độc lập của ông Đ về việc công nhận hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông E, bà T1 với ông Đ, được văn phòng C, quyển số 08/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/08/2023 là có cơ sở chấp nhận.

[2.1.4] Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông T chỉ thừa nhận nợ của ông Huỳnh Long H số tiền là 422.470.000đồng và nợ ông E, bà T1 số tiền chuyển mục đích lên thổ cư là 112.000.000đồng. Căn cứ theo lời khai của ông T và ông E, bà T1 thì thời điểm hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 57, tờ bản đồ số 46 với giá chuyển nhượng là 700.000.000đồng, cao hơn giá theo chứng thư định giá. Ông Đ tự nguyện hoàn trả lại cho ông T số tiền chênh lệch là 165.530.000đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.2] Xét yêu cầu của ông T về việc yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2022 được ký kết giữa ông T, bà Q và vợ chồng ông E, bà T1. Ông T được liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thấy rằng:

Như phân tích nêu trên, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của ông Đ về việc công nhận hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông E, bà T1 với ông Đ, được văn phòng C, quyển số 08/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/08/2023, do đó yêu cầu này của ông T không có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Xét yêu cầu của ông Đ về việc yêu cầu công nhận cho ông Đ được quyền sở hữu căn nhà và toàn bộ công trình, vật kiến trúc, cây trồng trên thửa đất số 57, tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An. Ông Đ đồng ý hoàn lại giá trị tài sản trên đất cho ông Bùi Văn T theo giá do Công ty cổ phần T3 định giá và cho những người đang sống trên đất lưu cư thời gian 01 năm khi Bản án, Quyết định có hiệu lực pháp luật:

[2.3.1] Do có căn cứ để công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 18/8/2023 giữa ông Trần Hoàng E, bà Đặng Thị Kim T1 và ông Bùi Văn Đ, được văn phòng C, quyển số 08/2023TP/CC-SCC/HĐGD. Thửa đất số 57, tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An hiện do ông Đ đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ theo Công văn trả lời số 2165/CN.VPĐKĐĐ-HCTH ngày 21/5/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ và sự thừa nhận của ông Đ thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng số DL 310779 đối với thửa đất 57, tờ bản đồ số 46 không có đăng ký giao dịch bảo đảm hoặc thế chấp cho tổ chức, cá nhân nào.

[2.3.2] Căn cứ theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa và lời trình bày thống nhất của các đương sự thể hiện căn nhà và toàn bộ tài sản trên thửa đất số 57, tờ bản đồ số 46 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông T, bà Q. Ông Đ yêu cầu được nhận toàn bộ tài sản trên thửa đất 57 và đồng ý hoàn trả giá trị cho ông T, bà Q. Xét thấy, ông T bà Q không đồng ý với yêu cầu của ông Đ, tuy nhiên có căn cứ để giao đất cho ông Đ do đó cần giao toàn bộ tài sản trên đất cho ông Đ quản lý là phù hợp. Ông Đ đồng ý hoàn trả giá trị tài sản cho ông T, bà Q nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.3.3] Căn cứ theo chứng thư định giá số 220/05/06/2024/TĐG LA-BĐS ngày 05/6/2024 của Công ty cổ phần T3 thì tổng giá trị công trình xây dựng và cây trồng trên đất là 527.105.000đồng, do đó buộc ông Đ có nghĩa vụ hoàn trả cho ông T, bà Q tổng số tiền là 527.105.000đồng.

[2.3.4] Ghi nhận việc ông Đ tự nguyện đồng ý cho ông T, bà Q, bà M1, bà A, cháu Đ1, cháu T2 lưu cư trên đất. Bà Lê Thị Tuyết M1 được lưu cư trên căn nhà thuộc thửa đất 57, tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An đến khi bà M1 chết; đối với ông Bùi Văn T, bà Nguyễn Thị Q, bà Bùi Thị Ngọc A, cháu Bùi Thành Đ1, cháu Bùi Thành T2 được lưu cư trên căn nhà thuộc thửa đất 57, tờ bản đồ số 46 trong thời gian 01 năm kể từ khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

[2.4] Đối với số tiền chênh lệch mà ông Đ trả cho ông Huỳnh Long H 600.000.000đồng nhưng ông T chỉ thừa nhận nợ ông H 422.470.000đồng, ông Đ

không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này nên không xem xét, trường hợp ông Đ, ông H có tranh chấp sẽ giải quyết trong vụ án khác.

[3] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ tổng cộng là 22.128.000đồng, ông Đ tự nguyện chịu toàn bộ nên ghi nhận, ông T đã nộp và chi xong, ông Đ có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông T số tiền này.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án buộc nguyên đơn ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận và yêu cầu độc lập của người liên quan được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 357, Điều 468, Điều 469 của Bộ luật Dân sự; Điều 167, Điều 168, Điều 169, Điều 170 Luật đất đai; Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn T đối với bị đơn ông Trần Hoàng E, bà Đặng Thị Kim T1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn Đ.

2.1. Công nhận hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Trần Hoàng E, bà Đặng Thị Kim T1 với ông Bùi Văn Đ, được văn phòng C, quyển số 08/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/08/2023.

2.2. Công nhận cho ông Bùi Văn Đ được quyền sở hữu căn nhà và toàn bộ công trình, vật kiến trúc, cây trồng trên thửa đất số 57, tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

2.3. Buộc ông Đ hoàn trả số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 165.530.000đồng và giá trị tài sản trên đất là 527.105.000đồng cho ông Bùi Văn T, bà Nguyễn Thị Q. Tổng cộng ông Đ có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Bùi Văn T, bà Nguyễn Thị Q số tiền 692.635.000đồng.

3. Về lãi suất chậm thi hành án: 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 án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Bà Lê Thị Tuyết M1 được lưu cư trên căn nhà thuộc thửa đất số 57, tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An đến khi bà M1 chết; đối với ông Bùi Văn T, bà Nguyễn Thị Q, bà Bùi Thị Ngọc A, cháu Bùi Thành Đ1, cháu Bùi Thành T2 được lưu cư trên căn nhà thuộc thửa đất số 57, tờ bản đồ số 46 trong thời gian 01 năm kể từ khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

5. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ tổng cộng là 22.128.000đồng, ông Đ tự nguyện chịu toàn bộ, ông T đã nộp và chi xong, ông Đ có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông T số tiền 22.128.000đồng.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc nguyên đơn ông Bùi Văn T phải chịu 900.000đồng (Chín trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm sung vào ngân sách Nhà nước đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận và yêu cầu độc lập của người liên quan được chấp nhận. Khấu trừ số tiền ông T đã nộp tạm ứng là 300.000đồng theo biên lai thu số 0005861 ngày 03/10/2023 và 300.000đồng theo biên lai thu số 0005289 ngày 13/11/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, ông T còn phải nộp tiếp số tiền 300.000đồng.

Ông Đ phải chịu 31.705.400đồng án phí dân sự đối với số tiền phải trả cho ông T, bà Q. Khấu trừ số tiền ông Đ đã nộp tạm ứng là 600.000đồng theo biên lai thu số 0005351 ngày 06/8/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, ông Đ còn phải nộp tiếp số tiền 31.105.400đồng.

7. Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm công khai, đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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, 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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn;

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Kim Thắm