TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHÂU THÀNH** **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 41/2019/DS-ST
Ngày: 30/9/2019
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Đỗ Thị Phượng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Thưởng

2. Ông Nguyễn Tống Nê

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Trần Thị Thanh Thúy - Cán bộ Toà án nhân dân huyện Châu Thành tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa: Bà La Thị Thúy Vi- Kiểm sát viên.

Ngày 26 và ngày 30 tháng 9 năm 2019 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Châu Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 31/2018/TLST-DS ngày 05 tháng 3 năm 2018 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 46/2019/QĐXX-ST ngày 28 tháng 8 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Huỳnh Trung H, sinh năm 1986.

Nơi cư trú: số 22, đường P, phường B, Thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp cho ông H: Chị Trương Thị Thanh T, sinh năm 1993. Nơi cư trú: 35, đường H, phường B, Thành phố M, tỉnh Tiền Giang (Có mặt).

2. Bị đơn: Trương Trần H, sinh năm 1985

Đặng Thị Thanh T, sinh năm 1994.

Nơi cư trú: ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Bến Tre

(Anh H, chị T có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Trương Ngọc C, sinh năm 1961

Nơi cư trú: ấp Q1, xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Đỗ Thị Tuyết O, sinh năm 1980

Nơi cư trú: ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre.

(Bà C, bà O có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

- Nguyễn Thị P, sinh năm 1951 (Có mặt)

- Nguyễn Thị T, sinh năm 1987 (Có mặt)
Nơi cư trú: ấp B, xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre.
- Võ Văn R, sinh năm 1976
Nơi cư trú: ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre
(Ông R có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)
- Nguyễn Thị H, sinh năm 1964
Nơi cư trú: ấp P1, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang (Có mặt).
- Lê Văn T (chồng bà H đã chết)
Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T:
Lê Hữu T, sinh năm 1989
Nơi cư trú: ấp P1, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang
(Anh T có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 14/12/2017, bản tự khai, biên bản hòa giải, những lời khai tiếp theo cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn là chị Trương Thị Thanh T trình bày:

Ngày 16/3/2017 anh H có nhận chuyển nhượng từ vợ chồng anh Trương Trần H, chị Đặng Thị Thanh T phần đất thuộc thửa 19, tờ bản đồ 19, diện tích 2.263,5m^2 đất tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre. Giá chuyển nhượng 250.000.000 đồng, đã thanh toán xong. Theo hợp đồng, bên anh H, chị T phải giao đất cho anh ngay sau khi hợp đồng được công chứng. Tuy nhiên từ ngày hợp đồng được công chứng đến nay, phía anh H, chị T không giao phần đất trên cho anh quản lý sử dụng, còn bà P là chủ đất trước kia đã chuyển nhượng đất cho anh H (chuyển ngày 24/10/2016) cho rằng phần đất này do bà là người đang quản lý cũng không đồng ý giao đất. Cho rằng việc vợ chồng anh H và bà P không giao đất đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của anh nên anh khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc anh Trương Trần H và chị Đặng Thị Thanh T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/3/2017. Đồng thời yêu cầu vợ chồng anh H và bà P giao phần đất trên cho anh H quản lý sử dụng.

Tại biên bản hòa giải ngày 15/7/2019 anh H trình bày, anh yêu cầu anh H chị T và bà P trả cho anh 350.000.000 đồng, không yêu cầu giao đất. Nếu không đồng ý thỏa thuận, thì anh giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa sơ thẩm, chị T người đại diện theo ủy quyền của anh H trình bày: nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh H và vợ chồng anh H chị T vô hiệu, hoặc bị tuyên hủy, anh H đồng ý và yêu cầu Tòa xem xét về hậu quả của hợp đồng vô hiệu hoặc bị tuyên hủy, yêu cầu anh H, chị T trả lại 250.000.000 đồng và thiệt hại là 1/2 giá trị đất chênh lệch theo giá hội đồng định giá đã định là 133.140.000 đồng.

Về kết quả đo đạc, định giá thực tế phần đất thửa 19 tờ 19 anh H thống nhất.

Tại Bản tự khai, những lời khai tiếp theo bị đơn anh Trương Trần H, chị Đặng Thị Thanh T trình bày:

Ngày 24/10/2016 vợ chồng anh H chị T có mua của bà P 2.263,5m^2 đất thuộc ấp B, xã Q, huyện C, với giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng. Đến ngày 16/3/2017 anh chị chuyển nhượng phần đất này cho anh Huỳnh Trung H. Sau

một thời gian bà P có liên lạc với anh chị xin mua lại đất. Anh chị có nói đã bán cho anh H, nếu muốn mua thì liên lạc với anh H. Anh H có gọi báo cho anh H là bà P không chịu giao đất. Anh có đến nhà hỏi rõ thì bà P thừa nhận có ký tên chuyển nhượng đất và nhận tiền, nhưng tiền đã bị cháu bà là chị T sử dụng hết. Bà xin thời gian để chuẩn bị tiền chuộc đất. Sau 01 tháng nếu không tiền thì sẽ giao đất. Đất này anh chị mua qua giới thiệu của chị O, chị O nói đất này bán và giấy tờ rõ ràng nên anh mới mua, đến khi xảy ra sự việc thì bà P không chịu giao đất cho anh chị. Nay anh chị đồng ý trả cho anh H 250.000.000 đồng và đồng ý trả tiền lãi số tiền trên theo lãi suất nhà nước quy định. Về kết quả đo đạc định giá thực tế phần đất thửa 19 tờ 19 anh H, chị T thống nhất.

Tại Đơn yêu cầu giải quyết ngày 19/7/2018, Bản tự khai, những lời khai tiếp theo cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị P trình bày:

Bà không đồng ý giao đất cho vợ chồng anh H chị T và anh H. Trước đây bà có ký tên chuyển nhượng đất thửa 19 tờ 19 cho vợ chồng anh H chị T, nhưng thực chất không có việc bán đất, bà chỉ vay tiền của vợ chồng anh H thông qua bà C và chị O. Do lớn tuổi nên không biết giấy tờ ký là giấy chuyển nhượng đất. Nay anh H yêu cầu bà giao đất bà không đồng ý. Ngày 19/7/2018 bà có yêu cầu độc lập, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và anh H, chị T ngày 24/10/2016 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H, chị T và anh H ngày 16/3/2017. Bà đồng ý trả lại cho vợ chồng anh H, chị T 200.000.000 đồng là giá trị đất trong hợp đồng chuyển nhượng đã ký và trả tiền lãi của số tiền 200.000.000đồng theo lãi suất nhà nước quy định. Về kết quả đo đạc định giá thực tế phần đất thửa 19 tờ 19 bà Phần thống nhất.

Tại Bản tự khai, những lời khai tiếp theo cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị T trình bày:

Chị T có vay tiền của anh Trương Trần H là 85.000.000đồng và đến nay chưa trả số tiền này. Tiền vay là do chị vay chứ không phải ngoại chị là bà P vay. Chị có chứng kiến việc bà P ký tên, nhưng chị không biết là bà P ký tên vào hợp đồng, hồ sơ chuyển nhượng đất. Nay ý kiến chị cũng giống như bà P, chị đồng ý cùng bà P trả tiền cho anh H chị T 200.000.000 đồng và tiền lãi suất ngân hàng của số tiền 200.000.000đồng, không đồng ý giao đất. Hiện thửa đất trên do bà P và bà H quản lý canh tác, bà H canh tác khoảng 1.500 m^2. Bà P canh tác khoảng hơn 700m^2. Về kết quả đo đạc định giá thực tế phần đất thửa 19 tờ 19 chị T thống nhất.

Tại Bản tự khai, những lời khai tiếp theo, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Võ Văn R trình bày:

Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 25/12/2019 anh R trình bày: trước đây anh cho rằng phần đất anh R mua của bà P nằm trong phần đất anh H và anh H đang tranh chấp nên có đơn yêu cầu buộc bà P làm thủ tục tách thửa cho anh được đứng tên quyền sử dụng phần đất diện tích 800 m^2 mà anh R đã mua của bà P. Nay anh R biết phần đất anh mua của bà P không liên quan đến phần đất các bên đang tranh chấp, anh không yêu cầu giải quyết nữa, đồng ý rút đơn yêu cầu độc lập. Anh R có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại Bản tự khai, Biên bản làm việc, những lời khai tiếp theo cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H trình bày:

Hiện nay bà H đang canh tác một phần đất thuộc thửa 19 tờ bản đồ 19. Theo đo đạc thực tế hiện nay là 1505,1m^2.Việc bà P có ký tên bán đất thửa 19 hay không bà không rõ. Trên phần đất bà H canh tác bà H có cất một căn nhà và trồng một số cây trồng. Đất là do mẹ bà H cho bà H. Tài sản trên đất là của vợ chồng bà (chồng bà là ông T đã chết năm 2015). Đất hiện do bà P đứng tên, bà P canh tác khoảng hơn 700m^2, bà H canh tác 1505,1m^2. Trước đây bà H có biết bà P đứng tên quyền sử dụng và bà H đồng ý vì là chị em. Bà P cũng có hứa sau này sang tên phần đất bà H đang quản lý cho bà H nên bà H không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này. Về kết quả đo đạc định giá thực tế phần đất thửa 19 tờ 19 bà H thống nhất.

Tại Bản tự khai, những lời khai tiếp theo, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Lê Hữu T trình bày:

Anh T là con ruột của bà H ông T. Hiện nay bà H là người trực tiếp canh tác một phần đất thuộc một phần thửa 19 tờ 19 tại xã Q. Anh T không có tranh chấp hay yêu cầu Tòa án giải quyết đất với đất và tài sản trên đất thuộc thửa 19 nêu trên. Anh T có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại Biên bản làm việc ngày 11/10/2018 của TAND huyện Châu Thành, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị Tuyết O trình bày:

Do quen biết trong làm ăn với bà C là mẹ của Trương Trần H chị O có giới thiệu cho chị T vay tiền. Để vay tiền chị T đã mượn sổ đỏ của bà P để ra Văn phòng công chứng ký tên chuyển nhượng đất, vay tiền. Theo chị biết, hình thức vay này có cho một khoảng thời gian trả lại số tiền vay. Nếu quá hạn không trả vốn, lãi thì Văn phòng công chứng sẽ chứng thực hồ sơ chuyển nhượng và thủ tục sang tên chủ quyền đất. Việc chị T vay tiền của anh H chị không biết, hai bên có làm tờ thỏa thuận kèm theo hay không chị O không biết vì chị chỉ làm môi giới nhận huê hồng. Do chị O không có liên quan đến việc vay tiền nên yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt chị O.

Tại Biên bản làm việc ngày 26/9/2018 của TAND huyện Châu Thành, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Trương Ngọc C trình bày:

Bà là mẹ của Trương Trần H. Trước đây, do môi giới làm ăn, chị O có giới thiệu chị T vay tiền của anh H. Năm 2016, 2017 chị T có vay 100.000.000 đồng đã trả xong. Riêng việc bà P bán đất cho anh H thế nào bà không rõ. Hiện nay chị T, bà P có vay tiền hay nợ tiền gì của anh H không bà không biết. Bà C yêu cầu giải quyết vắng mặt bà.

* *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành có quan điểm*:

Căn cứ Khoản 1, Điều 51 Luật công chứng, Điều 167 Luật đất đai năm 2013, Khoản 2, Điều 133, khoản 1 Điều 166, Điều 247 BLDS 2015, Điều 123, 160 BLTTDS 2015:

Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc vợ chồng anh H chị T hoàn trả lại cho anh H 250.000.000 đồng và 1/2 giá trị đất chênh lệch theo giá Hội đồng đã định. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà P về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H và vợ

chồng anh H chị T. Không chấp nhận yêu cầu của bà P về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và anh H. Buộc bà P và chị T có trách nhiệm hoàn trả lại cho anh H chị T 200.000.000 đồng và 1/2 giá trị đất chênh lệch theo giá Hội đồng đã định. Đình chỉ yêu cầu độc lập của anh R. Kiến nghị UBND huyện Châu Thành thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Huỳnh Trung H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng, tranh luận, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Về sự vắng mặt của các đương sự:

Nguyên đơn anh Huỳnh Trung H ủy quyền cho chị Trương Thị Thanh T tham gia tố tụng nên vắng mặt.

Bị đơn Trương Trần H, Đặng Thị Thanh T có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Anh Lê Hữu T, bà Trương Ngọc C, bà Đỗ Thị Tuyết O, anh Võ Văn R có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Căn cứ Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với đương sự nêu trên.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Xét đơn khởi kiện của ông H, bà P, anh R thì đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối tượng tranh chấp là phần đất thửa 19 tờ 19 tọa lạc tại xã Q huyện C, tỉnh Bến Tre. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành theo quy định tại Điều 35 và 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về yêu cầu của các đương sự:

Nguyên đơn anh Huỳnh Trung H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng anh H chị T tiếp tục thực hiện hợp đồng và yêu cầu anh H chị T, bà P giao cho anh H phần đất có diện tích 2263,5m^2 thuộc thửa 19, tờ 19 tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre. Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh H và vợ chồng anh H chị T vô hiệu, hoặc bị tuyên hủy, anh H đồng ý và yêu cầu Tòa xem xét về hậu quả của hợp đồng vô hiệu hoặc bị tuyên hủy, yêu cầu anh H, chị T trả lại 250 triệu đồng và thiệt hại là 1/2 giá trị đất chênh lệch theo giá hội đồng định giá đã định là 133.140.000đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 888 ngày 16/3/2017 giữa Huỳnh Trung H và Trương Trần H, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị P và vợ chồng Trương Trần H, Đặng Thị Thanh T ngày 24/10/2016.

Ngày 04/7/2019, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Võ Văn R có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị P làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 800m^2 thuộc một phần thửa 1652 tờ 2 tại

xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre. Đây là sự tự nguyện của anh R, phù hợp với quy định của pháp luật, căn cứ Điều 217 BLTTDS, đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập này của anh Võ Văn R.

[4] Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời khai nhận của các bên đương sự tại tòa:

Căn cứ vào Biên bản xem xét thẩm định ngày 03/5/2018, 08/8/2019, Biên bản định giá ngày 29/6/2018 của Hội đồng định giá huyện C, phần đất thửa 19 tờ 19 (loại đất CLN) có diện tích đo đạc thực tế là 2244.7m^2 tọa lạc tại ấp B, xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre. Đất có tứ cận: Đông giáp thửa 45, Tây giáp thửa 20, Nam giáp thửa 42, 44 và Bắc giáp thửa 18.

Giá trị đất là 230.000 đồng/m^2, phần đất thửa 19 tờ 19 có diện tích thực tế là 2244.7m^2 có giá trị là 516.281.000 đồng.

Trong đó phần đất hiện bà Nguyễn Thị P đang quản lý sử dụng có diện tích là 739,6m^2 giá trị là 170.108.000 đồng. Phần đất hiện bà Nguyễn Thị H đang quản lý sử dụng có diện tích là 1505,1m^2 giá trị là 346.173.000 đồng.

Tài sản trên đất của bà P quản lý gồm: 01 căn nhà do bà P quản lý sử dụng, nhà chính: khung cột gạch, tường ngăn phòng, tường bao che xây gạch dày 100mm, hoàn thiện tường quét vôi, không trần, nền gạch ceramic, mái tole tráng kẽm giá trị còn lại là 103.061.700 đồng. Nhà vệ sinh: móng cột bê tông, nền gạch ceramic, tường xây tô giá trị còn lại là 4.838.400đồng.

Cây trồng trên đất bà P gồm:

01 cây dừa loại 2 giá trị 1.000.000 đồng, 02 cây nhãn loại 2 giá trị 500.000 đồng, 02 cây bưởi loại 3 giá trị là 1.400.000 đồng, tổng giá trị cây trồng là 2.900.000 đồng .

Tài sản trên đất bà H quản lý gồm: 01 căn nhà do bà H quản lý sử dụng, nhà móng cột gạch, tường xây không tô, nền đất, mái tole tráng kẽm giá trị còn lại là 14.076.000 đồng.

Cây trồng trên đất bà H gồm:

38 cây bưởi da xanh loại 3 có giá trị là 26.600.000 đồng; 14 cây dừa loại 2 giá trị 14.000.000 đồng, 01 cây dừa mới trồng có giá trị là 60.000 đồng, 05 cây xoài loại 2 có giá trị 1500.000 đồng, 02 cây mít loại 3 có giá trị là 200.000 đồng, 25 cây nhãn loại 2 có giá trị là 6.250.000 đồng, 01 cây mận loại 1 có giá trị là 150.000 đồng, 01 cây vú sữa loại 3 có giá trị là 250.000 đồng. Tổng giá trị cây trồng là 49.010.000 đồng.

Tại tòa, bà P, chị T đồng ý việc bà P có ký tên chuyển nhượng phần đất có diện tích 2263,5m^2 thuộc thửa 19 tờ 19 tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre cho anh Trương Trần H. Bà P, chị T không có giấy tờ chứng minh việc chị T có vay tiền 85.000.000 đồng của anh H. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và anh H ngày 24/10/2016 được xem là cơ sở pháp lý để giải quyết.

[5] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2016 giữa Nguyễn Thị P và anh Trương Trần H ngày 24/10/2016 được Phòng công chứng Nguyễn Văn Mới công chứng. Tại thời điểm bà P ký chuyển nhượng đất cho anh H, trên đất đã có nhà của bà H và một số cây trồng do bà H trồng. Mặc dù đất do

bà P đứng tên chủ sử dụng đất nhưng việc quản lý đất là bà P và bà H đều quản lý đất, cụ thể phần đất bà phần quản lý có diện tích là 739,6m^2, phần bà H quản lý có diện tích là 1505,1m^2. Việc bà P chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất là 2263,5m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H không có ý kiến của bà H ảnh hưởng đến quyền lợi của bà H nên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà P và anh H là không hợp pháp, cần tuyên vô hiệu theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai 2013 và Điều 123, 160 BLDS 2015.

Xét về lỗi cả hai bên cùng có lỗi, nên cả hai đều phải chịu thiệt hại trên phần lỗi của mình. Giá trị đất bà P chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Giá trị đất thực tế chuyển nhượng tại thời điểm xét xử có giá trị là 516.281.000 đồng, chênh lệnh là 316.281.000 đồng. Mỗi bên phải chịu 1/2 thiệt hại. Hiện nay bà P, bà H là người trực tiếp quản lý đất nên không phải buộc giao trả lại phần đất đã chuyển nhượng. Tại Tòa, chị T tự nguyện cùng bà P trả tiền lại cho anh H chị T nên ghi nhận. Buộc bà P, chị T có trách nhiệm trả lại cho anh H số tiền đã nhận chuyển nhượng đất theo như hợp đồng đã ký ngày 24/10/2016 là 200.000.000 đồng và 1/2 của giá trị đất chênh lệch là 158.140.000 đồng.

[6] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 888 ngày 16/3/2017 giữa anh Huỳnh Trung H và anh Trương Trần H, chị Đặng Thị Thanh T thể hiện ngày 16/3/2017, anh H có nhận chuyển nhượng từ vợ chồng anh H chị T phần đất có diện tích là thuộc thửa 19 tờ 19 tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre với giá là 250.000.000 đồng. Hợp đồng được Văn phòng công chứng Kim Cương công chứng ngày 16/3/2017. Ngày 10/8/2017 anh Huỳnh Trung H đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 874995. Tại Tòa anh H đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H và vợ chồng anh H chị T. Anh H, chị T đồng ý việc hủy hợp đồng, đồng ý hoàn trả lại cho anh H 250.000.000 đồng nên ghi nhận.

Xét về thiệt hại là giá trị đất chênh lệch, anh H đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu anh H chị T chịu 1/2 thiệt hại. Yêu cầu này là phù hợp nên cần được chấp nhận. Do vậy buộc vợ chồng anh H chị T có trách nhiệm liên đới trả cho anh H số tiền đã nhận chuyển nhượng đất là 250.000.000 đồng và 1/2 của giá trị đất chênh lệch là 133.140.000đồng.

[7] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Huỳnh Trung H theo hồ sơ thể hiện đã cấp đúng quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 16/3/2017 các bên đồng ý hủy nên cần kiến nghị UBND tỉnh Bến Tre, Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bến Tre thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Huỳnh Trung H.

[8] Tại tòa các bên đương sự không yêu cầu bà C, bà O có trách nhiệm đối với các hợp đồng đã chuyển nhượng và phần đất thửa 19 tờ 19 có liên quan trong vụ án nên ghi nhận.

Để đảm bảo quyền lợi của bên được thi hành án cần áp dụng Điều 357 và 468 Bộ luật dân sự năm 2015 để tính lãi suất trong thời gian chưa thi hành án.

[9] Tại Tòa, bà H, anh T không yêu cầu Tòa án giải quyết về đất và tài sản trên đất thuộc thửa 19 tờ 19 cũng như căn nhà, cây trồng trên phần đất 1505,1m^2 thuộc một phần thửa 19 tờ 19 nên ghi nhận.

[10] Chi phí đo đạc định giá, trích lục hồ sơ, nguyên đơn anh H đã tự nguyện nộp xong nên ghi nhận.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Nghị Quyết 326/2016/ NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016, các bên phải chịu án phí theo quy định. Cụ thể:

Anh H, chị T phải nộp là 5% x 383.140.000 đồng là 19.157.000 đồng.

Miễn án phí cho bà P do bà P là người cao tuổi.

Chị T phải nộp 1/2 x (358.140.000đồng x5%) là 8.953.000 đồng.

Hoàn tiền tạm ứng án phí cho anh H.

Hoàn tiền tạm ứng án phí cho anh R.

Về quyền kháng cáo đối với bản án: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 124, 131, 407, 408, 463, 123, 160 BLDS năm 2015 ;

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 232, 266, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh Trung H về việc yêu cầu vợ chồng anh Trương Trần H chị Đặng Thị Thanh T hoàn trả lại số tiền nhận chuyển nhượng đất là 250.000.000đồng *(Hai trăm năm mươi triệu đồng)* và 1/2 giá trị đất chênh lệch là 133.140.000đồng *(Một trăm ba mươi ba triệu một trăm bốn mươi ngàn đồng)*.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị P về việc yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Huỳnh Trung H và vợ chồng anh Trương Trần H chị Đặng Thị Thanh T, hợp đồng ký vào ngày 16/3/2017 tại Văn phòng công chứng Kim Cương về việc chuyển nhượng thửa đất số 19 tờ 19 diện tích 2263,5m^2 tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị P và anh Trương Trần H ký vào ngày 24/10/2016 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Mới về việc chuyển nhượng thửa đất số 19 tờ 19 diện tích 2263,5m^2 tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

4. Tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Huỳnh Trung H và anh Trương Trần H, chị Đặng Thị Thanh T ký vào ngày 16/3/2017 tại Văn phòng công chứng Kim Cương về việc chuyển nhượng thửa đất số 19 tờ 19 diện tích 2263,5m^2 tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre.

5. Buộc vợ chồng anh Trương Trần H- chị Đặng Thị Thanh T có trách nhiệm liên đới trả lại cho anh Huỳnh Trung H tổng số tiền là 383.140.000 đồng *(Ba trăm tám mươi ba triệu một trăm bốn mươi ngàn đồng).*

6. Buộc bà Nguyễn Thị P, chị Nguyễn Thị T có trách nhiệm trả cho anh Trương Trần H tổng cộng số tiền là 358.140.000 đồng *(Ba trăm năm mươi tám triệu một trăm bốn mươi ngàn đồng).*

7. Kiến nghị UBND tỉnh Bến Tre, Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bến Tre thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 697778 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bến Tre cấp cho anh Huỳnh Trung H ngày 30/12/2016.

8. Ghi nhận các bên đương sự không yêu cầu bà Trương Ngọc C, bà Đỗ Thị Tuyết O có trách nhiệm đối với các hợp đồng đã công chứng và phần đất thuộc thửa 19 tờ 19 tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre.

9. Ghi nhận việc bà H, anh T không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với phần đất và tài sản trên đất thuộc thửa 19 tờ 19 tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre.

10. Đình chỉ yêu cầu độc lập của anh Võ Văn R về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị P có trách nhiệm làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 800m^2 thuộc một phần thửa 1652 tờ 2 tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre.

11. Chi phí tố tụng, đo đạc, định giá trích lục hồ sơ, nguyên đơn tự nguyện nộp xong nên ghi nhận.

12. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

- Miễn án phí cho bà Nguyễn Thị P.

- Chị Nguyễn Thị T phải nộp là 8.953.000 đồng *(Tám triệu chín trăm năm mươi ba ngàn đồng).*

- Anh Trương Trần H, chị Đặng Thị Thanh T phải nộp 19.157.000đồng *(Mười chín triệu một trăm năm mươi bảy ngàn đồng).*

- Hoàn tiền tạm ứng án phí cho anh Huỳnh Trung H 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* theo biên lai 0015665 ngày 27/02/2018 tại Chi cục Thi hành án huyện Châu Thành.

13. Về quyền kháng cáo:

Anh H, bà P, chị T, bà H, được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà C, bà O, anh H, chị T, anh T, anh R được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với khoản tiền phải thi hành án nói trên, sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, cơ quan thi hành án ra quyết định thi hành mà người phải thi hành án không nộp thì hàng tháng phải chịu lãi suất theo mức lãi suất tại khoản 2 điều 468 BLDS tương ứng với thời gian và số tiền phải thi hành.

Trong trường hợp bản án, quyết định 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 thoả thuận thi hành, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7

và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- VKSND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện C;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký tên và đóng dấu)

Đỗ Thị Phượng