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: 39/2024/DS-ST
Ngày: 06 - 9 - 2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê 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 Ngô Trang Thảo

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trương Thị Hồng Phượng

2. Bà Kim Thị Sà Mết

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thúy Hằng, là 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 06 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 208/2023/TLST –DS ngày 16 tháng 10 năm 2023 về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 36/2024/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Đặng Thanh L**, sinh năm 1980 (có mặt)

Địa chỉ: Số A đường V, Phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Nơi ở hiện nay: Ấp C, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Đặng Thanh L: Ông Đặng Văn N, sinh năm 1953; địa chỉ: Số A đường V, Phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, (theo văn bản ủy quyền ngày 18/10/2023), (vắng mặt).

2. Bị đơn:

2.1 Ông **Nguyễn Văn Ú**, sinh năm 1975 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu. Hiện ông Nguyễn Văn Ú đang chấp hành án tại Trại giam C4; địa chỉ: Ấp G, Xã K, Huyện U, Tỉnh Cà Mau.

2.2 Bà **Nguyễn Thị M**, sinh năm 1979 (có mặt)

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

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà **Phan Thị Đ**, sinh năm 1988 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số A đường V, Phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Nơi ở hiện nay: Ấp C, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Phan Thị Đ: Ông Đặng Văn N, sinh năm 1953; địa chỉ: Số A đường V, Phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, (theo văn bản ủy quyền ngày 18/10/2023), (vắng mặt).

3.2. Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1976 (có mặt)

3.3. Bà **Nguyễn Lệ T1** (Nguyễn Thị T2), sinh năm 1980 (có mặt)

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

3.4. Chị **Nguyễn Thanh N1**, sinh năm 1976 (có mặt)

3.5. Anh **Đỗ Văn P**, sinh năm 1975 (có mặt)

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

3.6. Ông **Nguyễn Thanh N2**, sinh năm 1971 (vắng mặt)

3.7. Bà **Mai Thị T3**, sinh năm 1967 (có mặt)

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

3.8. Bà **Nguyễn Thị D**, 77 tuổi (vắng mặt)

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

3.9. Ông **Nguyễn Văn H**, 74 tuổi (vắng mặt)

Nơi cư trú cuối cùng: Ấp B, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

3.10. Bà **Nguyễn Thị N3**, sinh năm 1963 (vắng mặt)

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

3.11. Ông **Nguyễn Văn P1**, sinh năm 1962 (vắng mặt)

Nơi thường trú: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau. Nơi tạm trú: Ấp V, xã H, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

3.12. Bà **Nguyễn Thị P2**, 67 tuổi (vắng mặt)

Nơi cư trú cuối cùng: Ấp B, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

3.13. Bà **Đào Thị P3**, sinh năm 1963 (vắng mặt)

3.14. Chị **Nguyễn Kim C** (Nguyễn Thị Kim C), sinh năm 1982 (vắng mặt)

3.15. Chị **Nguyễn Thanh T4** (Nguyễn Thị Kim T5), sinh năm 1985 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm G, Phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 17/8/2023 và lời khai tại Toà án, nguyên đơn ông Đặng Thanh L và ông Đặng Văn N là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đặng Thanh L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Đ, trình bày:

Vào ngày 23/9/2022, ông L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn Ú và bà Nguyễn Thị M, có tổng diện tích đo đạc thực tế 10.363m^2 toạ lạc tại ấp B, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu, với giá 450.000.000 đồng; đất chuyển nhượng thuộc các thửa số 212, 213, 214, 118 cùng tờ bản đồ số 13 và thửa đất số 520 tờ bản đồ số 04 do ông Nguyễn Văn Ú đứng tên quyền sử dụng, theo 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền

với đất số CL 923035 cấp ngày 08/7/2022, số CL 923031 cấp ngày 08/7/2022, số CL 923033 cấp ngày 13/7/2022, số CL 923032 cấp ngày 08/7/2022, số CL 923034 cấp ngày 08/7/2022. Cùng ngày 23/9/2022, ông L đã giao đủ số tiền 450.000.000 đồng cho ông Ú và bà M. Do sau khi chuyển nhượng đất, ông Ú thuê lại sử dụng nên không giao đất, giá thuê 05 thửa đất mỗi tháng là 13.500.000 đồng, ông Ú đã trả tiền thuê được 03 tháng, hai bên có lập hợp đồng thuê ngày 23/10/2022.

Sau khi chuyển nhượng, tháng 01 năm 2023 ông L đến Văn phòng đăng ký đất đai huyện V thực hiện chuyển quyền sử dụng đất thì được biết ông Nguyễn Văn Ú đang bị Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an tỉnh B điều tra về hành vi "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản" và Văn phòng đăng ký đất đai huyện V tạm ngừng chuyển nhượng các thửa đất nêu trên đến khi có văn bản mới.

Do không thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và ông Ú không thanh toán tiền thuê nên ông L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/9/2022; yêu cầu ông Ú và bà M trả lại số tiền 450.000.000 đồng cho vợ chồng ông L và bà Đ, yêu cầu trả số tiền chênh lệch giá trị đất tại thời điểm giải quyết so với thời điểm chuyển nhượng; yêu cầu ông Ú, bà M trả tiền thuê nhà, đất mỗi tháng là 13.500.000 đồng, từ tháng 01/2023 đến khi xét xử sơ thẩm.

Tại phiên tòa, ông L thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu tính tiền thuê từ tháng 01/2023 đến tháng 8/2024, rút một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu trả khoản tiền chênh lệch giá trị đất khi hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tự nguyện trả 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 923035 cấp ngày 08/7/2022, số CL 923031 cấp ngày 08/7/2022, số CL 923033 cấp ngày 13/7/2022, số CL 923032 cấp ngày 08/7/2022, số CL 923034 cấp ngày 08/7/2022 cho ông Nguyễn Văn Ú và bà Nguyễn Thị M, tự nguyện chịu chi phí tố tụng.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn ông Nguyễn Văn Ú trình bày:

Ông Ú thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L vào ngày 23/9/2022, với giá chuyển nhượng 450.000.000 đồng và hợp đồng thuê đất và nhà ngày 23/10/2022. Tuy nhiên, ông Ú chỉ thừa nhận chuyển nhượng 06 công đất trồng lúa thuộc các thửa số 213, 214 cùng tờ bản đồ số 13 và thửa đất số 520 tờ bản đồ số 04, còn đất nhà ở, vườn tạp thuộc thửa 118, thửa 212 cùng tờ bản đồ số 13 thì không đồng ý chuyển nhượng. Do ông L nói đất ruộng giá thấp chỉ đồng ý giá chuyển nhượng 400.000.000 đồng nên ông Ú giao thêm 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nhà ở và vườn tạp để chuyển nhượng với giá 450.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận khi nào ông Ú trả đủ số tiền 450.000.000 đồng cho ông L thì ông L trả 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu hết thời hạn 01 năm ông Ú không trả tiền 450.000.000 đồng thì ông L được quyền bán 06 công đất trồng lúa, trường hợp bán được số tiền 450.000.000 đồng thì ông L trả lại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nhà ở, vườn tạp cho ông Ú, nếu không đủ thì số tiền nợ còn lại ông Ú sẽ trả dần, đến khi đủ thì ông L trả lại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nhà ở, vườn tạp cho ông Ú.

Thời điểm chuyển nhượng, ông Ú không giao đất cho ông L do 06 công đất trồng lúa ông Ú đã cố cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Lệ T1 nên ông Ú thuê lại nhà và đất đã chuyển nhượng cho ông L, giá thuê 05 thửa là 13.500.000đ/tháng, khi thuê không có thoả thuận thời hạn, khi nào trả xong số tiền 450.000.000 đồng thì chấm dứt hợp đồng thuê. Ông Ú đã thanh toán tiền thuê cho ông L đến tháng 12/2022, từ tháng 01/2023 ông Ú chưa trả tiền thuê.

Ông Ú không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng đất đối với diện tích đất đồng lúa, đồng ý giao 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trồng lúa để ông L tự bán, nếu không đủ số tiền 450.000.000 đồng thì ông Ú xin trả dần số tiền nợ còn lại. Do ông Ú đang chấp hành án 14 năm tù nên vợ và con ông Ú sẽ thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho ông L; ông Ú đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng đất đối với 02 thửa đất có nhà ở và vườn tạp và đồng ý trả tiền thuê đất theo yêu cầu của ông L.

Bị đơn bà Nguyễn Thị M trình bày: Vào tháng 9/2022, bà M cùng ông Ú đến Văn phòng công chứng ký giấy tờ để vay tiền, không phải chuyển nhượng đất. Ông L có giao tiền cho ông Ú nhưng không biết số tiền bao nhiêu và ông Ú có giao cho ông L 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khoảng tháng 12/2022, ông L đến nhà nói ông Ú đã chuyển nhượng đất thì bà M1 mới biết. Khi nhận tiền của ông L thì vợ chồng bà M sử dụng vào việc trang trãi cuộc sống gia đình. Do gia đình bà M hiện nay khó khăn không có tiền trả cho ông L nên bà M đồng ý chuyển nhượng đất trồng lúa cho ông L, đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nhà ở và vườn tạp do không có chuyển nhượng đất cho ông L. Bà M không đồng ý trả tiền thuê nhà, đất do không có ký hợp đồng thuê nhà, đất ngày 23/10/2022.

Ngày 19/01/2024, bà M có yêu cầu phản tố, yêu cầu ông L trả lại 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 923035 cấp ngày 08/7/2022, số CL 923031 cấp ngày 08/7/2022, số CL 923033 cấp ngày 13/7/2022, số CL 923032 cấp ngày 08/7/2022, số CL 923034 cấp ngày 08/7/2022. Ngày 11/7/2024, bà M thay đổi yêu cầu phản tố, yêu cầu ông L trả 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 923033 cấp ngày 13/7/2022, số CL 923034 cấp ngày 08/7/2022. Tại phiên tòa, bà M đồng ý nhận lại 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông L tự nguyện trả cho vợ chồng bà M, ông Ú.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh N2, bà Mai Thị T3 cùng trình bày: Ông N2 là anh ruột của ông Ú. Phần đất tranh chấp có nhà và vườn tạp do vợ chồng ông N2 sử dụng diện tích đo đạc thực tế 1.306,8m^2 thuộc thửa 118 tờ bản đồ số 3 do ông Nguyễn Văn Ú đứng tên quyền sử dụng đất. Nguồn gốc đất của cha mẹ là ông Nguyễn Văn H1 (chết năm 1999) và bà Võ Thị T6 (chết năm 2008) cho ông N2 vào năm 1991, khi cho không có làm giấy tờ. Do Giấy chứng nhận quyền sử đất của cha mẹ thế chấp vay vốn Ngân hàng nên chưa thực hiện chuyển quyền sử dụng đất. Sau khi cha mẹ chết thì di sản của cha mẹ do ông Ú quản lý. Do ông L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông N2, bà T3 không có yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P1 trình bày: Ông P1 là anh ruột của ông Ú. Phần đất mà ông Ú ký hợp đồng chuyển nhượng với ông

L có nguồn gốc của cha mẹ, ông Ú sống chung với cha mẹ nên khi cha mẹ chết anh em trong gia đình cho ông Ú quản lý di sản của cha mẹ. Ông P1 không đồng ý ông Ú chuyển nhượng đất cho ông L. Do ông L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất nên ông P1 không có yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thanh N1 trình bày: Chị N1 là con của ông Nguyễn Văn H, ông H là anh ruột của ông Ú. Phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc 312,5m^2 thuộc một phần thửa 212 tờ bản đồ số 13 do ông Nguyễn Văn Ú đứng tên quyền sử dụng đất, hiện chị N1 sử dụng cất nhà ở cùng chồng của chị N1 là anh Đỗ Văn P. Nguồn gốc đất của ông bà nội là ông Nguyễn Văn H1 và bà Võ Thị T6 cho chị N1 vào năm 1991. Sau khi ông bà chết thì di sản để lại cho ông Ú quản lý. Khoảng năm 2005, ông Ú nói cho chị N1 phần đất nền nhà chiều ngang 09m, chiều dài tới ruộng giáp ranh đất với ông Ú, nhưng chưa chuyển tên quyền sử dụng đất. Do ông L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên chị N1 không có yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đỗ Văn P trình bày: Anh P thống nhất lời trình bày của chị N1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Lệ T1, ông Nguyễn Văn T cùng trình bày: Vào ngày 29/02/2022, vợ chồng ông T và bà T1 có nhận cố đất của ông Ú 06 công đất ruộng với giá 200.000.000 đồng, thời hạn 04 năm. Phần đất qua đo đạc gồm diện tích 2.285,3m^2 thửa 213 tờ bản đồ số 13, diện tích 2.540,0 m^2 thửa 214 tờ bản đồ số 13, diện tích 3.023,4m^2 thửa 520 tờ bản đồ số 4 do ông Nguyễn Văn Ú đứng tên quyền sử dụng đất, hiện ông T và bà T1 đang sử dụng. Do ông L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với ông Ú, bà M và chưa hết thời hạn cố đất nên ông T, bà T1 không yêu cầu giải quyết hợp đồng cầm cố giữa ông T, bà T1 với ông Ú.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị N3, bà Nguyễn Thị P2: Các ông bà là anh chị ruột của ông Nguyễn Văn Ú. Từ khi Tòa án đưa tham gia tố tụng đến khi mở phiên tòa xét xử, các ông bà không đến Tòa án để trình bày ý kiến nên Tòa án không có lời trình bày. Đối với ông H, bà P2, các đương sự xác định ông H, bà P2 cư trú cuối cùng ở ấp B, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu, không biết nơi ở hiện nay nên Tòa án căn cứ nơi cư trú cuối cùng của ông H, bà P2 để giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị P3, chị Nguyễn Kim C (Nguyễn Thị Kim C), chị Nguyễn Thanh T4 (Nguyễn Thị Kim T5): Bà P3, chị C, chị T5 là vợ và con của ông Nguyễn Việt C1, ông C1 là anh ruột của ông Ú. Từ khi Tòa án đưa tham gia tố tụng đến khi mở phiên tòa xét xử, bà P3, chị C, chị T5 không đến Tòa án để trình bày ý kiến nên Tòa án không có lời trình bày.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lợi phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý cho đến phiên tòa xét xử sơ thẩm, Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng được quy định tại các Điều 70, 71, 72 của Bộ luật Tố

tụng dân sự. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng được quy định tại các Điều 70, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông L đối với ông Ú, bà M về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/9/2022; buộc ông Ú và bà M cùng có nghĩa vụ trả cho ông L, bà Đ số tiền 450.000.000 đồng; chấp nhận yêu cầu của ông L đối với ông Ú, bà M về yêu cầu trả tiền thuê từ tháng 01/2023 đến tháng 8/2024. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của ông L đối với ông Ú, bà M về yêu cầu tiền chênh lệch giá đất. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà M về yêu cầu ông L trả lại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 923033 cấp ngày 13/7/2022, số CL 923034 cấp ngày 08/7/2022. Ghi nhận sự tự nguyện của ông L về việc trả cho ông Ú và bà M 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 923035 cấp ngày 08/7/2022, số CL 923031 cấp ngày 08/7/2022, số CL 923033 cấp ngày 13/7/2022, số CL 923032 cấp ngày 08/7/2022, số CL 923034 cấp ngày 08/7/2022. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, ông L tự nguyện chịu. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và có giá ngạch đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Ông L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/9/2022 và trả tiền thuê nhà, đất. Do vậy, quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất theo quy định khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Phất đất chuyển nhượng tọa lạc ấp Bà Chăng A, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu nên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi theo quy định điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng:

[2.1] Ông Đặng Văn N là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đặng Thanh L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Đ, bị đơn ông Ú có yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông N, ông Ú theo quy định khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông Nguyễn Thanh N2, bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị N3, ông Nguyễn Văn P1, bà Nguyễn Thị P2, bà Đào Thị P3, chị Nguyễn Kim C (Nguyễn Thị Kim C), chị Nguyễn Thanh T4 (Nguyễn Thị Kim T5) đã được triệu tập lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt, ông N2, bà D, ông H, bà N3, ông P1, bà P2, bà P3, chị C, chị T5 theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Tại phiên tòa, ông L thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông Ú và bà M thanh toán tiền thuê từ tháng 01 năm 2023 đến tháng 8 năm 2024. Thấy rằng, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của ông L không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung:

[3.1] Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/12/2023 và Mặt bằng hiện trạng phần đất tranh chấp ngày 14/12/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B, phần đất tranh chấp gồm:

- Diện tích 1.306,8m^2 thuộc thửa 118 tờ bản đồ số 13 có vị trí:

Hướng Đông giáp đường bê tông số đo 0,60m + 4,0m + 4,24m + 4,09m + 4,12m + 5,04m + 2,15m + 1,97m;

Hướng Tây giáp đất thửa 214 tờ bản đồ số 13 số đo 34,74m;

Hướng Nam giáp đất ông Huỳnh Văn Ú1 số đo 2,46m + 4,76m + 14,51m + 4,91m + 2,66m + 22,03m;

Hướng Bắc giáp thửa 212 tờ bản đồ số 13 số đo 29,07m + 1,73m + 13, 06m.

Hiện trạng: 01 căn nhà tạm diện tích 52,87m^2, 01 bàn thờ ông thiên, 01 nền sân xi măng diện tích 15m^2, nhà bếp diện tích 33,48m^2, nhà nuôi chim diện tích 29,82m^2 và cây trồng trên đất, do ông N2 và bà T3 quản lý và sử dụng.

- Diện tích 1.207,5m^2 thuộc thửa 212 tờ bản đồ số 13 có vị trí:

Hướng Đông giáp đường bê tông số đo 2,54m + 7,01m + 8,59m + 9,18m + 4,13m + 1,97m;

Hướng Tây giáp thửa 213 tờ bản đồ số 13 số đo 31,25m;

Hướng Nam giáp thửa 118 tờ bản đồ số 13 số đo 29,07m + 1,73m + 13, 06m;

Hướng Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn C2 số đo 35,83m;

Trong đó, phần đất chị N1 và anh P sử dụng có diện tích 312,5m^2, hiện trạng 01 căn nhà chính diện tích 52,64m^2, nhà phụ diện tích 75,87m^2, mái che diện tích 44,95m^2, nền sân xi măng diện tích 44,95m^2, hàng rào cột bê tông diện tích 19,8m^2 và 01 cây dừa. Phần đất còn lại ông Ú1, bà M quản lý và sử dụng, hiện trạng 01 căn nhà chính diện tích 166,62m^2, 01 hàng rào trường xây diện tích 96,8m^2, 01 cái am diện tích 89,79m^2, 01 mái che tượng phật diện tích 32,8m^2, sân xi măng diện tích 94m^2, 01 bàn thờ ông thiên và cây trồng trên đất.

- Đất trồng lúa gồm diện tích 2.285,3m^2 thuộc thửa 213 tờ bản đồ số 13, diện tích 2.540m^2 thuộc thửa 214 tờ bản đồ số 13, diện tích 3.023m^2 thuộc thửa 520 tờ bản đồ số 04, do ông T và bà T1 sử dụng. Trong đó, thửa 213 tờ bản đồ số 13 có 04 ngôi mộ do gia đình ông Ú1 quản lý. Phần đất có vị trí:

Hướng Đông giáp thửa 212 và thửa 118 cùng tờ bản đồ số 13 số đo 31,25m + 34,74m;

Hướng Tây giáp diện tích 898,4m^2 một phần thửa 549 do ông T, bà T1 sử dụng số đo 32,49m;

Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Văn C3, ông Nguyễn Văn C2 số đo 36,87m + 18,31m + 36,25m + 37,75m + 35,57m + 31,74m + 2,30m;

Hướng Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn C2 số đo 2,67m + 37,81m + 13,86m + 36,45m + 0,45m + 50,05m + 1,79m + 10,22m.

[3.2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông L:

[3.2.1] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Ông Ú1 thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/9/2022 nên giữa ông Ú1 và ông L phát sinh giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đây là tình tiết ông L không phải chứng minh theo quy định khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.2.2] Về hình thức, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C5 là đúng quy định khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

[3.2.3] Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/9/2022 thể hiện ông Ú1, bà M chuyển nhượng cho ông L các thửa đất gồm: Diện tích 1.364m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc thửa 118 tờ bản đồ số 13 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 923034 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08/7/2022; Diện tích 1.162,6m^2 đất ở và trồng cây lâu năm thuộc thửa 212 tờ bản đồ số 13 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 923033 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/7/2022; Diện tích 2.273,5m^2 đất chuyên trồng lúa nước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 923032 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08/7/2022; Diện tích 2.540,5m^2 đất chuyên trồng lúa nước thuộc thửa 214 tờ bản đồ số 13 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 923031 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08/7/2022; Diện tích đất 3.023,4m^2 đất chuyên trồng lúa nước thuộc thửa 520 tờ bản đồ số 4 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 923035 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08/7/2022, các quyền sử dụng đất do hộ ông Nguyễn Văn Ú đứng tên, đến ngày 30/9/2022 đính chính, thay đổi do ông Nguyễn Văn Ú đứng tên.

[3.2.4] Ông Ú và bà M thừa nhận chữ ký và chữ viết trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là của ông Ú và bà M nên ông Ú cho rằng không chuyển nhượng đất có nhà ở và vườn tạp thuộc thửa 212 và thửa 118, còn bà M cho rằng không chuyển nhượng đất cho ông L là không có căn cứ chấp nhận. Xét thấy, các thửa số 118, 212, 213, 214 cùng tờ bản đồ số 13 và thửa đất số 520 tờ bản đồ số 04 đều do ông Nguyễn Văn Ú đứng tên nên ông Nguyễn Văn Ú được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định khoản 1 Điều 176 Luật đất đai năm 2013; mục đích và nội dung giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với ông Ú, bà M thoả mãn điều kiện hợp đồng có hiệu lực theo quy định Điều 117 Bộ luật Dân sự nên hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực pháp luật.

[3.2.5] Căn cứ Điều 401 Bộ luật Dân sự quy định về hiệu lực của hợp đồng: "*1. Hợp đồng được giao kết hợp pháp có hiệu lực từ thời điểm giao kết, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc luật liên quan có quy định khác. 2. Từ thời điểm hợp đồng có hiệu lực, các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với nhau theo cam kết. Hợp đồng chỉ có thể bị sửa đổi hoặc hủy bỏ theo thỏa thuận của các bên hoặc theo quy định của pháp luật"*.

[3.2.6] Xét thấy, ông Ú và ông L thống nhất giá chuyển nhượng 05 thửa đất nêu trên số tiền 450.000.000 đồng, ông Ú và bà M đã nhận đủ tiền chuyển nhượng; do ông Ú thuê lại nhà và đất nên không giao đất cho ông L. Như vậy, ông Ú và ông L đã thực hiện xong nghĩa vụ giao tiền và giao đất theo thỏa thuận. Tuy nhiên, khi ông L đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì bị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V từ chối chuyển quyền, với lý do Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an tỉnh B có công văn đề nghị việc tạm ngưng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với những thửa đất số 752, 753, 763, 764, 759 (nay là thửa 118, 212, 213, 214, 520) của ông Ú, do ông Ú là bị can trong vụ án hình sự về tội: "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản". Căn cứ vào Công văn số 668/CNVPĐKĐĐVL ngày 09/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V, tỉnh Bạc Liêu, thể hiện các thửa 118, 212, 213, 214 cùng tờ bản đồ số 13 và thửa 520 tờ bản đồ số 4 vẫn bị tạm ngưng chuyển nhượng theo Công văn số 05/CSĐT-CSHS ngày 06/01/2023 của Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an tỉnh B. Như vậy, việc ông Ú yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trồng lúa thuộc các thửa 213, 214 cùng tờ bản đồ số 13 và thửa 520 tờ bản đồ số 4 là không thực hiện được.

[3.2.7] Theo Điều 425 Bộ luật Dân sự quy định về hủy bỏ hợp đồng do không có khả năng thực hiện: *"Trường hợp bên có nghĩa vụ không thể thực hiện được một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ của mình làm cho mục đích của bên có quyền không thể đạt được thì bên có quyền có thể hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại"*. Do vậy, việc ông L không thực hiện được thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông L nên ông L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Ú, bà M tại các thửa đất trên là có sở chấp nhận, Hội đồng xét xử tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với ông Ú, bà M lập ngày 23/9/2022.

[3.3] Về hậu quả của việc huỷ hợp đồng; Tại Điều 427 Bộ luật Dân sự quy định: *"Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận…Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận sau khi trừ chi phí hợp lý trong thực hiện hợp đồng và chi phí bảo quản, phát triển tài sản…Bên bị thiệt hại do hành vi vi phạm nghĩa vụ của bên kia được bồi thường"*. Theo đó, ông Ú, bà M đã nhận số tiền 450.000.000 đồng thì ông Ú, bà M có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông L số tiền 450.000.000 đồng. Do ông L không sử dụng đất nên không buộc ông L trả lại đất cho ông Ú. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông L, buộc ông Ú và bà M cùng có nghĩa vụ trả cho ông L và bà Đ số tiền 450.000.000 đồng.

[3.4] Tại phiên tòa, ông L rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với ông Ú, bà M về yêu cầu trả tiền chênh lệch giá trị đất tại thời điểm giải quyết so với thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông L là tự nguyện, không trái quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận, đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông L đối với ông Ú, bà M về yêu cầu trả tiền chênh lệch giá trị đất tại thời điểm giải quyết so với thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.5] Xét hợp đồng thuê nhà, đất giữa ông L với ông Ú; do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị huỷ nên hợp đồng thuê nhà, đất lập ngày 23/10/2022 giữa ông L với ông Ú bị hủy. Ông L và ông Ú thống nhất tiền thuê mỗi tháng là 13.500.000 đồng, ông Ú đã thanh toán tiền thuê đến tháng 12 năm 2022, từ tháng 01 năm 2023 chưa thanh toán. Ông Ú đồng ý trả tiền thuê nhà, đất từ tháng 01 năm 2023 đến khi xét xử sơ thẩm. Xét thấy, bà M không ký tên vào hợp đồng thuê nhà, đất nhưng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà M đã tham gia ký kết và đã nhận tiền. Mặt khác, bà M với ông Ú đang trong thời kỳ hôn nhân, việc bà M cho rằng không biết ông Ú thuê nhà, đất là không có căn cứ chấp nhận. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông L về tiền thuê nhà, đất từ tháng 01 năm 2023 đến tháng 8 năm 2024. Tiền thuê được tính như sau: 13.500.000 đồng x 20 tháng = 270.000.000 đồng; buộc ông Ú và bà M phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông L, bà Đ số tiền 270.000.000 đồng.

[3.6] Như vậy, tổng số tiền ông Ú và bà M có nghĩa vụ trả cho ông L và bà Đ là 450.000.000 đồng và 270.000.000 đồng = 720.000.000 đồng.

[3.7] Đối với yêu cầu phản tố của bà M yêu cầu ông L trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 923034 cấp ngày 08/7/2022, diện tích 1.364m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc thửa 118 tờ bản đồ số 13 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 923033 cấp ngày 13/7/2022, diện tích 1.162,6m^2 đất ở và trồng cây lâu năm thuộc thửa 212 tờ bản đồ số 13. Tại phiên tòa, ông L đồng ý giao trả cho ông Ú và bà M 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 923035 cấp ngày 08/7/2022, số CL 923031 cấp ngày 08/7/2022, số CL 923033 cấp ngày 13/7/2022, số CL 923032 cấp ngày 08/7/2022, số CL 923034 cấp ngày 08/7/2022 và bà M cũng đồng ý nhận nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của ông L, buộc ông L, bà Đ phải có trách nhiệm trả lại cho ông Ú và bà M 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 923035 cấp ngày 08/7/2022, số CL 923031 cấp ngày 08/7/2022, số CL 923033 cấp ngày 13/7/2022, số CL 923032 cấp ngày 08/7/2022, số CL 923034 cấp ngày 08/7/2022.

[3.8] Đối với giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông T, bà T1 với ông Ú, bà M; Do ông T, bà T1 không yêu cầu giải quyết nên không đặt ra xem xét, giải quyết, trường hợp có phát sinh tranh chấp, ông T và bà T1 được quyền khởi kiện trong vụ án khác.

[3.9] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 9.006.135 đồng. Ông Ú và bà M phải chịu số tiền 9.006.135 đồng. Tại phiên tòa, ông L tự

nguyện chịu số tiền 9.006.135 đồng. Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của ông L. Ông L đã nộp tạm ứng số tiền 9.006.135 đồng, ông L đã nộp xong.

[3.10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Ú, bà M phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch 300.000 đồng đối với yêu cầu hủy hợp đồng của ông L được chấp nhận. Ông Ú và bà M phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền 720.000.000 đồng là 20.000.000 đồng + 4% của (720.000.000 đồng – 400.000.000 đồng) = 32.800.000 đồng. Bà M đã nộp tạm ứng số tiền 300.000 đồng theo Biên lai số 0003862 ngày 19 tháng 01 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu đối trừ 300.000 đồng, ông Ú và bà M còn phải nộp số tiền 32.800.000 đồng. Ông L không chịu án phí, ông L đã nộp tạm ứng án phí 3.000.000 đồng theo biên lai số 0003694 ngày 16 tháng 10 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, ông L được hoàn lại số tiền 3.000.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

[4] Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ chấp nhận lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Điều 39, các Điều 147, 157, 165, 227, 228, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 425, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; điểm a, điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Thanh L đối với ông Nguyễn Văn Ú và bà Nguyễn Thị M về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23 tháng 9 năm 2022.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23 tháng 9 năm 2022 giữa ông Đặng Thanh L với ông Nguyễn Văn Ú, bà Nguyễn Thị M và hợp đồng thuê nhà, đất lập ngày 23 tháng 10 năm 2022 giữa ông Đặng Thanh L với ông Nguyễn Văn Ú bị hủy.

3. Buộc ông Nguyễn Văn Ú và bà Nguyễn Thị M cùng có nghĩa vụ trả cho ông Đặng Thanh L và bà Phan Thị Đ số tiền 720.000.000 đồng (bảy trăm hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Thanh L đối với ông Nguyễn Văn Ú, bà Nguyễn Thị M về yêu cầu trả tiền chênh lệch giá trị đất tại thời điểm giải quyết so với thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đình

chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Thanh L đối với ông Nguyễn Văn Ú, bà Nguyễn Thị M về yêu cầu trả tiền chênh lệch giá trị đất tại thời điểm giải quyết so với thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

5. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị M đối với ông Đặng Thanh L, về yêu cầu ông Đặng Thanh L trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 923034 cấp ngày 08/7/2022, diện tích 1.364m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc thửa 118 tờ bản đồ số 13 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 923033 cấp ngày 13/7/2022, diện tích 1.162,6m^2 đất ở và trồng cây lâu năm thuộc thửa 212 tờ bản đồ số 13, do hộ ông Nguyễn Văn Ú đứng tên quyền sử dụng đất, đến ngày 30/9/2022 đính chính, thay đổi do ông Nguyễn Văn Ú đứng tên.

6. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đặng Thanh L về việc giao trả cho ông Nguyễn Văn Ú, bà Nguyễn Thị M 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 923034 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08/7/2022, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 923033 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/7/2022, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 923032 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08/7/2022, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 923031 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08/7/2022, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 923035 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08/7/2022, do hộ ông Nguyễn Văn Ú đứng tên quyền sử dụng đất, đến ngày 30/9/2022 đính chính, thay đổi do ông Nguyễn Văn Ú đứng tên.

Buộc ông Đặng Thanh L, bà Phan Thị Đ có nghĩa vụ giao trả cho ông Nguyễn Văn Ú, bà Nguyễn Thị M 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên.

7. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đặng Thanh L về tụ nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 9.006.135 đồng (chín triệu không trăm lẻ sáu nghìn một trăm ba mươi lăm đồng). Ông Đặng Thanh L đã nộp xong số tiền 9.006.135 đồng (chín triệu không trăm lẻ sáu nghìn một trăm ba mươi lăm đồng).

8. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn Ú, bà Nguyễn Thị M phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) và án phí có giá ngạch số tiền 32.800.000 đồng (ba mươi hai triệu tám trăm nghìn đồng). Bà Nguyễn Thị M đã nộp tạm ứng số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai số 0003862 ngày 19 tháng 01 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu, đối trừ số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), ông Nguyễn Văn Ú, bà Nguyễn Thị M còn phải nộp số tiền 32.800.000 đồng (ba mươi hai triệu tám trăm nghìn đồng).

Ông Đặng Thanh L không phải chịu án phí, ông Đặng Thanh L đã nộp tạm ứng án phí 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) theo biên lai số 0003694 ngày 16 tháng 10 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu, được hoàn lại số tiền 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

9. 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.

10. Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời gian 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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

T7