

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ B
TỈNH B**

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

Bản án số: 85/2022/DS-ST
Ngày: 07-12-2022
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ B, TỈNH B

- THÀNH PHẦN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM GỒM CÓ:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Văn Thị Thanh Trúc

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Thắm;

Bà Nguyễn Kim Lý.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Ngọc T – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh B.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã B, tỉnh B tham gia phiên tòa:
Ông Võ Văn N - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 01 và ngày 07 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh B xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 88/2021/TLST-DS ngày 13/4/2021 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 75/2022/QĐXXST-DS ngày 24/10/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 29/2022/QĐ-DSST ngày 11/11/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Hà Ngọc Đ, sinh năm 1988; địa chỉ thường trú: Số 92, Lê Tuấn Mậu, Phường 13, Quận 6, Thành phố H. Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Tạ Văn H, sinh năm 1982; địa chỉ thường trú: Thôn T, xã N, huyện C, tỉnh Đ; địa chỉ tạm trú: Khu phố 3, phường T, thị xã B, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp của ông H: Bà Lê Thị Thu HÀ, sinh năm 1997; trú tại: Số 1B/11, khu phố 5, thị trấn D, huyện D, tỉnh B. Là người đại diện theo ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 11/5/2021. Có mặt ngày 01/12/2022 và vắng mặt khi tuyên án ngày 07/12/2022.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Liêu Văn H2, sinh năm 1988; địa chỉ thường trú: Số 6.08 lô B chung cư Ehome 5, phường T, Quận 7, Thành phố H; địa chỉ liên hệ: Số 02 Nguyễn Tất Thành, Phường 13, Quận 4, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của ông H2:

1.1 Ông Phan Hoài N, sinh năm 1982; trú tại: Ấp L, xã M, huyện C, tỉnh L; Vắng mặt;

1.2 Ông Chế Việt H3, sinh năm 1998; trú tại: Ấp T, xã V, huyện T, tỉnh A; Có mặt;

1.3 Bà Nguyễn Thị Tố M, sinh năm 1996; trú tại: Ấp L, xã M, huyện C, tỉnh L. Có mặt.

Cùng địa chỉ liên hệ: NHÀ 622, Cao ốc B Ngô Gia Tự (số 29, Hòa Hảo) Phường 2, Quận 10, Thành phố H.

Là người đại diện theo ủy quyền. Theo Văn bản ủy quyền ngày 30/12/2020.

2. Ông Ngô Nguyễn C, sinh năm 1989; trú tại: Số 92, Lê Tuấn Mậu, Phường 13, Quận 6, Thành phố H; Vắng mặt theo đơn xin giải quyết vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Quốc V, sinh năm 1991; trú tại: Số 24, thôn 2, B, T, B. Vắng mặt theo đơn xin giải quyết vắng mặt.

4. Văn phòng Công chứng HL; địa chỉ: Phường HL, thị xã B, tỉnh B. Vắng mặt theo đơn xin giải quyết vắng mặt.

5. Bà Tô Thanh T, sinh năm 1992; trú tại: Số D9.33 EhomeS P, phường P, thành phố T, Thành phố H. Vắng mặt theo đơn xin giải quyết vắng mặt;

6. Bà Trần Thị Y, sinh năm 1987; địa chỉ thường trú: Thôn T, xã N, huyện Ct, tỉnh Đ; địa chỉ tạm trú: Khu phố 3, phường T, thị xã B, tỉnh B. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn trình bày:*

Ngày 25/6/2018 tại Văn phòng Thừa phát lại thành phố T, ông Tạ Văn H đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hà Ngọc Đ một phần của thửa đất số 2476, tờ bản đồ số 11, có diện tích là 126 m² trong tổng diện tích thửa đất là 1.089,3m², thuộc ô số 4, ông H có chia cả thửa đất thành 07 nền, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 334406, số vào sổ cấp GCN: CG 978872, do Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh B cấp ngày 06/02/2017 cho bà Trần Thị T, với giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng). Hai bên có lập Vi bằng số 905/VB-TPLTDM về việc giao nhận 100.000.000 đồng tại Văn phòng Thừa phát lại thành

phổ T vào ngày 25/6/2018 đối với giao dịch trên. Trước thời gian làm vi bằng tại Văn phòng Thừa phát lại thành phố T vào ngày 25/6/2018, ông Đ đã trả tiền mua đất cụ thể như sau:

Lần 1: Ngày 06/6/2018 đưa trước 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng);

Lần 2: Ngày 19/6/2018 trả số tiền còn lại 370.000.000 đồng (ba trăm bảy mươi triệu đồng). Ông H hứa sẽ tiến hành ký Vi bằng cho ông Đ tại Văn phòng Thừa phát lại thành phố T vào ngày 25/6/2018.

Ông Đ xác định mặc dù khi giao tiền ông H làm các phiếu thu ký tên bên nhận là Công ty TNHH Bất động sản B do ông H là Giám đốc Công ty này nhưng giao dịch chuyển nhượng đất là giữa ông Đ và cá nhân ông H, không liên quan Công ty TNHH Bất động sản B. Đối với những người mua các lô đất còn lại của thửa đất số 2476 thì ông Đ xác định không biết gì về họ. Ông Đ cho biết thời điểm ông Đ đi xem đất và ký văn bản chuyển nhượng với ông H thì hiện trạng đất trống, không có cây trồng hay tài sản gì trên đất.

Sau đó, ngày 14/7/2020, tại Văn phòng Công chứng HL, tỉnh B, ông H đã ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Liêu Văn H2 đối với thửa đất số 2476, tờ bản đồ số 11, tổng diện tích 1.089,3m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 978872, số vào sổ cấp GCN: CS12743, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/02/2017. Ông H2 đã tiến hành đăng bộ và ra sổ mới với thông tin như sau: Thửa đất số 2476, tờ bản đồ số 11, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 768700, số vào sổ cấp GCN: CS 20632, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/9/2020 cho ông Liêu Văn H2.

Ông Đ đã liên hệ nhiều lần với ông H và ông H2 để giải quyết vụ việc tuy nhiên không Đ được kết quả.

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 01/4/2021 và trong suốt quá trình tố tụng ông Đ đều yêu cầu Tòa án buộc ông Tạ Văn H và ông Liêu Văn H2 phải trả lại cho ông Đ phần đất có diện tích là 126m², ô số 4, thuộc thửa đất số 2476, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 334406, số vào sổ cấp GCN: CG 978872, do Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh B cấp ngày 06/02/2017. Tuy nhiên vào ngày 16/9/2022 ông Đ đã có đơn khởi kiện thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, nội dung cụ thể như sau: Yêu cầu Tòa án tuyên bố Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2018 là vô hiệu; yêu cầu ông H trả lại số tiền ông Đ đã giao ông H để nhận chuyển nhượng đất là 400.000.000 đồng và yêu cầu ông H bồi thường thiệt hại cụ thể trả tiền lãi trên số tiền 400.000.000 đồng với mức lãi suất 10%/năm được tính từ ngày 25/6/2018 (thời điểm giao tiền) đến thời điểm xét xử sơ thẩm (tạm tính đến ngày 16/9/2022) là 170.000.000 đồng. Đối với yêu cầu phản tố của ông H thì ông Đ chỉ đồng ý đối với: “Yêu cầu Tòa án tuyên bố Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2018 giữa ông H và ông Đ là vô hiệu. Ông H đồng ý trả lại

cho ông Đ số tiền đã nhận để chuyển nhượng đất là 400.000.000 đồng.”. Các yêu cầu phản tố còn lại của ông H ông Đ không có ý kiến, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Bị đơn Tạ Văn H và người đại diện hợp pháp của bị đơn là bà Lê Thị Thu Hà trình bày:*

Vào ngày 28/6/2018, ông H và ông Liêu Văn H2 có ký Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Vi bằng số 922/2018/VB-TPLTDM tại Văn phòng Thừa phát lại thành phố T đối với 01 phần đất có diện tích là 165m², lô số 1, thuộc thửa đất số 2477, tờ bản đồ số 11, tại phường T, thị xã B, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu NHÀ ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 334406, số vào sổ cấp GCN: CH 09027 do Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh B cấp ngày 29/10/2013. Theo đó, ông H2 là bên nhận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất của ông H. Tuy nhiên, do không đủ điều kiện tách thửa nên các bên thống nhất ký Vi bằng ghi nhận sự việc chứ không ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được. Đối với ông Ngô Nguyễn C và ông Nguyễn Quốc V cũng nhận chuyển nhượng từ ông Tạ Văn H một phần đất thuộc thửa đất số 2477, tờ bản đồ số 11 với hình thức tương tự như ông Liêu Văn H2.

Sau đó do kẹt vốn làm ăn, ông H đã đem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu NHÀ ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 334406, số vào sổ cấp GCN: CH 09027 do Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh B cấp ngày 29/10/2013 đi cầm cố cho bà T để vay số tiền 1.800.000.000 đồng và bà T yêu cầu ông H PHẢI ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 2477 để làm tin nhưng không đăng bộ, sang tên quyền sử dụng đất. Hiện tại ông H đã trả hết nợ cho bà T và lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu NHÀ ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 334406, số vào sổ cấp GCN: CH 09027 do Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh B cấp ngày 29/10/2013.

Việc ông H đem GCNQSDĐ của thửa đất số 2477 đi cầm cố vay tiền của bà T bị ông Liêu Văn H2, ông Ngô Nguyễn C, Nguyễn Quốc V phát hiện nên ông H2, ông C và ông V đề nghị bán lại 03 phần đất đã mua thuộc thửa 2477 cho ông H nhưng ông H không có khả năng mua lại. Do đó, ngày 14/7/2020, ông H2, ông C và ông V lập văn bản Cam kết về việc hoàn tiền và chuyển nhượng quyền sử dụng đất yêu cầu ông H ký tên và ra Văn phòng Công chứng HL ký công chứng ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Liêu Văn H2 đối với thửa đất số 2476, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu NHÀ ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 978872, số vào sổ cấp GCN: CS12743, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/02/2017 cho bà Trần Thị T. Trong tình huống khó khăn, ông H đã ký tên vào các văn bản này. Tuy nhiên, ông H ký Hợp đồng chuyển nhượng chỉ để tạo lòng tin cho ông H2, ông C và ông V chứ thực tế ông H không chuyển nhượng thửa đất số 2476 cho ông H2. Ông H cũng chưa nhận bất kỳ khoản tiền nào từ ông H2 sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Mặt khác, trước đó vào ngày 25/6/2018, ông H và ông Đ có ký Văn bản thỏa

thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Vi bằng số 905/2018/VB-TPLTDM tại Văn phòng Thừa phát lại tHÀNH phố T đối với 01 phần đất có diện tích là 126m², lô số 4, thuộc thửa đất số 2476, tờ bản đồ số 11, tại phường T, thị xã B, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nHÀ ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 978872, số vào sổ cấp GCN: CS12743, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/02/2017 cho bà Trần Thị T. Theo đó, ông Đ là bên nhận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất của ông H. Tuy nhiên, do không đủ điều kiện tách thửa nên các bên thống nhất ký Vi bằng ghi nhận sự việc chứ không ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được. Vì vậy, ông H đã bán Vi bằng cho ông Đ một phần thửa đất số 2476 nên không thể chuyển nhượng thửa đất này cho ông H2 nữa. Ông H đã nhận của ông Đ số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) để chuyển nhượng 01 phần thửa đất số 2476.

Ngày 11/5/2021, ông H có đơn yêu cầu phản tố:

1. Yêu cầu Tòa án tuyên bố Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2018 giữa ông H và ông Đ là vô hiệu.

Ông H đồng ý trả lại cho ông Đ số tiền đã nhận để chuyển nhượng đất là 400.000.000 đồng.

2. Yêu cầu Tòa án tuyên bố Cam kết về việc hoàn tiền và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2020 giữa ông H và ông Liêu Văn H2, ông Ngô Nguyễn C và ông Nguyễn Quốc V là vô hiệu;

3. Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2020 giữa ông H và ông H2 là vô hiệu

4. Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nHÀ ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 768700, số vào sổ cấp GCN: CS 20632, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/9/2020

5. Buộc ông H2 pHẢI trả lại cho ông H thửa đất số 2476, tờ bản đồ số 11, tại phường T, thị xã B, tỉnh B;

Ông H yêu cầu được hoàn trả lại cho ông H2, ông C và ông V số tiền đã thanh toán cho phần đất thuộc thửa 2477, cụ thể: Hoàn trả cho ông H2 số tiền 470.000.000 đồng; hoàn trả cho ông V số tiền 350.000.000 đồng và hoàn trả cho ông C số tiền 410.000.000 đồng.

Đối với cây trồng và tài sản trên thửa đất 2476 thì hình tHÀNH trước thời điểm ông H ký văn bản thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Đ và ký HĐCNQSDĐ cho ông H2. Đây là tài sản hợp pháp của cá nhân ông H.

Ông H và bà H1 xác định thực tế ông H chỉ có chuyển nhượng 01 phần đất của thửa 2476 cho ông Đ, phần còn lại của thửa 2476 ông H chưa chuyển nhượng cho ai.

Đối với việc thu tiền chuyển nhượng của ông Đ bằng các phiếu thu có bên nhận là Công ty TNHH BĐS Bảo Gia thì ông H xác định ông H chuyển nhượng

đất dưới tư cách cá nhân, không liên quan Công ty TNHH Bất động sản B. Do ông H là giám đốc Công ty TNHH Bất động sản B nên có ký phiếu thu có mặt Công ty làm tin với người mua nhưng khi ký kết giấy tờ làm thủ tục chuyển nhượng cho người khác thì đều ký với tư cách cá nhân.

Đối với Hợp đồng ủy quyền của bà T cho ông H đối với thửa đất số 2476 thì thực tế ông H mua thửa 2476 theo hình thức hợp đồng ủy quyền. Việc chuyển nhượng đất, bàn giao tiền bạc chuyển nhượng giữa ông H và bà T đã hoàn tất.

Ông H đồng ý một phần yêu cầu khởi kiện sửa đổi, bổ sung của ông Đ là yêu cầu Tòa án tuyên bố Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2018 giữa ông H và ông Đ là vô hiệu. Ông H đồng ý trả lại cho ông Đ số tiền đã nhận để chuyển nhượng đất là 400.000.000 đồng. Đối với yêu cầu trả tiền lãi ông H không đồng ý.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Ông Liêu Văn H2 và người đại diện hợp pháp của ông Liêu Văn H2 là bà Nguyễn Thị Tố M và ông Chế Việt H3 thống nhất trình bày:

Trước đây ông Liêu Văn H2, ông C, ông V, mỗi người có mua một phần thửa đất số 2477, tờ bản đồ số 11 của ông Tạ Văn H theo hình thức ký Vi bằng. Tuy nhiên, sau khi phát hiện ông H đã tự ý chuyển nhượng thửa đất này cho người khác thì ông H2, ông C, ông V đã đề nghị bán lại 03 phần đất đã mua thuộc thửa 2477 cho ông H nhưng ông H không có khả năng mua lại. Do đó, ngày 14/7/2020, ông H2, ông C, ông V và ông H thỏa thuận lập văn bản Cam kết về việc hoàn tiền và chuyển nhượng quyền sử dụng đất yêu cầu ông H ký tên và ra Văn phòng Công chứng HL ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất đối với thửa đất số 2476, tờ bản đồ số 11 cho ông Liêu Văn H2 đứng tên là bên nhận chuyển nhượng. Ông H2, ông C và ông V thống nhất cho ông H 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày 10/7/2020 đến ngày 10/8/2020 để ông H PHẢI hoàn trả số tiền 1.380.000.000 đồng và thuế phí, lãi suất cho ông H2, ông C và ông V. Sau ngày 10/8/2020 nếu ông H không trả tiền hoặc không có nhu cầu mua lại thì phía ông H2 sẽ đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc và sau ngày 10/8/2020 ông H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nên Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 2476 này vẫn có giá trị pháp luật. Thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng với ông H, ông H không thông báo và ông H2 cũng không biết gì về những người được ông H chuyển nhượng một phần thửa số 2476.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ thì ông H2 không có ý kiến, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của ông H thì ông H2 không đồng ý.

Đối với cây trồng và tài sản khác trên thửa số 2476 thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Đối với Văn bản Cam kết về việc hoàn tiền và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2020 giữa ông H và ông Liêu Văn H2, ông Ngô Nguyễn C và

ông Nguyễn Quốc V thì ông H2 xác định ông H2 không có giữ bản chính cũng như bản sao nào của Văn bản này. Ông H2 chỉ có hình chụp của Văn bản này.

Trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa ông H2 và người đại diện hợp pháp trình bày sẽ hỗ trợ ông H là khi ông H2 có nhu cầu bán đất sẽ ưu tiên bán lại thửa 2476 cho ông H với số tiền được tính như thỏa thuận tại Văn bản Cam kết về việc hoàn tiền và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2020 giữa ông H và ông Liêu Văn H2, ông Ngô Nguyễn C và ông Nguyễn Quốc V, cụ thể: Ưu tiên bán lại thửa 2476 cho ông H với giá 1.380.000.000 đồng + tiền lãi trên số tiền gốc 1.380.000.000 đồng với mức lãi suất 10%/năm, được tính từ ngày 10/8/2020 đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng. Thuế phí chuyển nhượng hoàn toàn do ông H chịu. Trong trường hợp ông H không có nhu cầu mua lại thì ông H2 sẽ bán cho người khác.

2. Ông Ngô Nguyễn C trình bày: Đối với phần đất ông C nhận chuyển nhượng của ông H: Ngày 05/6/2018 ông C và ông H có thỏa thuận chuyển nhượng 01 phần có diện tích 149m², thửa đất số 2477, tờ bản đồ số 11, tại phường T, thị xã B, tỉnh B, với giá chuyển nhượng là 410.000.000 đồng. Ông C thống nhất toàn bộ trình bày của ông H2 về quá trình phát sinh việc chuyển nhượng thửa đất số 2476 giữa ông H và ông H2 như ông H2 trình bày. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tranh chấp giữa nguyên đơn và ông H không liên quan đến ông H2, ông C và ông V nên việc ông Đ kiện ông H2 là không có căn cứ. Đối với yêu cầu phản tố của ông H: Ông C không đồng ý. Ông C không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này.

3. Ông Nguyễn Quốc V trình bày: Đối với phần đất ông V nhận chuyển nhượng của ông H: Ngày 05/6/2018 ông V và ông H có thỏa thuận chuyển nhượng 01 phần có diện tích 127m², thửa đất số 2477, tờ bản đồ số 11, tại phường T, thị xã B, tỉnh B, với giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng. Ông V thống nhất toàn bộ trình bày của ông H2 về quá trình phát sinh việc chuyển nhượng thửa đất số 2476 giữa ông H và ông H2 như ông H2 trình bày. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tranh chấp giữa nguyên đơn và ông H không liên quan đến ông H2, ông C và ông V nên việc ông Đ kiện ông H2 là không có căn cứ. Đối với yêu cầu phản tố của ông H: Ông V không đồng ý. Ông V không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này.

4. Văn phòng Công chứng HL trình bày: Việc thụ lý và công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3584, quyền số 11/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/7/2020, Văn phòng Công chứng Hòa Lợi xác nhận Công chứng viên đã thực hiện việc công chứng Hợp đồng nêu trên theo đúng quy định của pháp luật. Thời điểm công chứng Hợp đồng nêu trên, Văn phòng Công chứng Hòa Lợi không nhận được bất kỳ thông tin, thông báo, yêu cầu của cá nhân, tổ chức về giao dịch

nào khác liên quan đến quyền sử dụng đất này. Quá trình tiếp nhận và thụ lý hồ sơ yêu cầu công chứng và công chứng hồ sơ công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3584, quyển số 11/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/7/2020 do Công chứng viên thực hiện hoàn toàn tuân thủ đầy đủ các quy định của Luật Công chứng, Luật Dân sự và Luật Đất đai và các quy định pháp luật có liên quan. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này có hiệu lực theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

5. Bà Tô Thanh T trình bày: Thống nhất trình bày của ông Liêu Văn H2. Bà T không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

6. Bà Trần Thị Y trình bày: Thống nhất trình bày của ông Tạ Văn H. Bà Y không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

* *Tại phiên toà:* Các đương sự giữ nguyên quan điểm đã trình bày. Riêng nguyên đơn ngoài việc giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện thì đối với số tiền lãi thì yêu cầu được làm tròn số còn 177.000.000 đồng.

* *Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã B tham gia phiên toà:*

- Về tố tụng: Việc thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ là đúng theo quy định, những người tham gia tố tụng và những người tiến HÀNH tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tuyên bố Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2018 giữa ông H và ông Đ là vô hiệu. Ông H PHẢI trả lại cho ông Đ số tiền đã nhận để chuyển nhượng đất là 400.000.000 đồng. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bồi thường thiệt hại là số tiền tiền lãi trên số tiền 400.000.000 đồng với mức lãi suất 10%/năm được tính từ ngày 25/6/2018 (thời điểm giao tiền) đến thời điểm xét xử sơ thẩm. Đối với các yêu cầu phản tố của bị đơn đại diện Viện Kiểm sát không phát biểu quan điểm do xác định đây không PHẢI là yêu cầu phản tố.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng

[1.1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn HÀ Ngọc Đ khởi kiện tranh chấp với bị đơn Tạ Văn H về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích là 126m², thuộc một thửa đất số 2476, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh B. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh B theo điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015

[1.2] Về tư cách tham gia tố tụng của ông Liêu Văn H2:

Ngày 02/4/2021, ông Hà Ngọc Đ nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Tạ Văn H và ông Liêu Văn H2 phải trả lại cho ông Đ phần đất có diện tích là 126m², thuộc một phần thửa đất số 2476, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu NHÀ ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 334406, số vào sổ cấp GCN: CG 978872, do Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh B cấp ngày 06/02/2017. Tòa án nhân dân thị xã B đã thụ lý yêu cầu khởi kiện này của ông Đ và xác định bị đơn trong vụ án này là ông Liêu Văn H2 và ông Tạ Văn H. Trong quá trình tố tụng xác định ông H là người đã chuyển nhượng cho ông Đ phần đất tranh chấp theo Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2018, còn ông H2 là người đang trực tiếp đứng tên sở hữu quyền sử dụng đất thửa số 2476, tờ bản đồ số 11 này. Sau đó, vào ngày 11/5/2021, ông H có đơn yêu cầu phản tố sau:

1. Yêu cầu Tòa án tuyên bố Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2018 giữa ông H và ông Đ là vô hiệu. Ông H đồng ý trả lại cho ông Đ số tiền đã nhận để chuyển nhượng đất là 400.000.000 đồng.
2. Yêu cầu Tòa án tuyên bố Cam kết về việc hoàn tiền và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2020 giữa ông H và ông Liêu Văn H2, ông Ngô Nguyễn C và ông Nguyễn Quốc V là vô hiệu;
3. Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2020 giữa ông H và ông H2 là vô hiệu
4. Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu NHÀ ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 768700, số vào sổ cấp GCN: CS 20632, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/9/2020
5. Buộc ông H2 PHẢI trả lại cho ông H thửa đất số 2476, tờ bản đồ số 11, tại phường T, thị xã B, tỉnh B;

Tòa án nhân dân thị xã B đã tiến hành thụ lý các yêu cầu phản tố này của bị đơn. Tuy nhiên, vào ngày 22/9/2022 (trước thời điểm Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ) ông Đ đã có đơn khởi kiện thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện cụ thể như sau: Yêu cầu Tòa án tuyên bố Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2018 là vô hiệu; yêu cầu ông H trả lại số tiền ông Đ đã giao ông H để nhận chuyển nhượng đất là 400.000.000 đồng và yêu cầu ông H bồi thường thiệt hại cụ thể trả tiền lãi trên số tiền 400.000.000 đồng với mức lãi suất 10%/năm được tính từ ngày 25/6/2018 (thời điểm giao tiền) đến thời điểm xét xử sơ thẩm (tạm tính đến ngày 16/9/2022) là 170.000.000 đồng.

Nhận thấy, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thay đổi nên yêu cầu phản tố của bị đơn về việc: “Yêu cầu Tòa án tuyên bố Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2018 giữa ông H và ông Đ là vô hiệu. Ông H đồng ý trả lại cho ông Đ số tiền đã nhận để chuyển nhượng đất là 400.000.000 đồng” chỉ là ý kiến trả lời đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn,

không còn là yêu cầu phản tố theo quy định tại Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự. Thêm vào đó, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn dẫn đến các yêu cầu như: “Yêu cầu Tòa án tuyên bố Cam kết về việc hoàn tiền và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2020 giữa ông H và ông Liêu Văn H2, ông Ngô Nguyễn C và ông Nguyễn Quốc V là vô hiệu; Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2020 giữa ông H và ông H2 là vô hiệu; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu NHÀ ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 768700, số vào sổ cấp GCN: CS 20632, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh ngày 10/9/2020 và yêu cầu buộc ông H2 PHẢI trả lại cho ông H thửa đất số 2476, tờ bản đồ số 11, tại phường T, thị xã B, tỉnh B” không còn là yêu cầu phản tố theo quy định tại Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do ông H2 cũng như những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập trong vụ án này nên việc giải quyết các yêu cầu này của ông H không có bù trừ hay loại trừ nghĩa vụ đối với yêu cầu của nguyên đơn cũng như không có liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì vậy việc xác định ông H2 cùng là bị đơn trong vụ án không còn phù hợp nữa. Do đó, ông H2 sẽ tham gia tố tụng trong vụ án này với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Nhận thấy, ông H2 cũng như người đại diện hợp pháp của ông H2 tham gia tố tụng trong vụ án đầy đủ từ khi vụ án được thụ lý đến khi được đưa ra xét xử nên việc thay đổi tư cách tham gia tố tụng không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông H2.

[1.3] Về tư cách tố tụng của bà Trần Thị T, Công ty TNHH Bất động sản Bv và ông Nguyễn Văn K:

Đối với bà Trần Thị T: Theo hồ sơ vụ án thể hiện đến thời điểm ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2020 với ông Liêu Văn H2 thì quyền sử dụng đất thửa đất số 2476, tờ bản đồ số 11 vẫn của bà Trần Thị T. Ông H ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2020 với tư cách người đại diện theo ủy quyền cho bà T. Tuy nhiên, căn cứ theo giấy biên nhận tiền giữa ông H và bà T cũng như trình bày của đại diện của ông H cho thấy ông H đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này từ bà T theo hình thức hợp đồng ủy quyền. Do đó, nhận thấy việc giải quyết vụ án này không liên quan đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà T nên không cần thiết phải đưa bà T vào tham gia tố tụng trong vụ án này.

Đối với Công ty TNHH Bất động sản Bảo Gia: Nguyên đơn HÀ Ngọc Đ xác định mặc dù khi giao tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn Tạ Văn H thì bị đơn làm các phiếu thu ký tên bên nhận là Công ty TNHH Bất động sản Bảo Gia và có đóng mộc Công ty. Công ty này do ông H là giám đốc nhưng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giữa ông Đ và cá nhân ông H, không liên quan Công ty TNHH Bất động sản B. Điều này cũng được người đại diện hợp pháp của ông H xác nhận. Đồng thời, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 2476, tờ bản đồ số 11 cũng không thuộc quyền sử dụng của Công ty TNHH Bất động sản Bảo Gia. Thêm vào đó thời điểm ông H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2476, tờ bản đồ số 11 cho ông H2 thì cũng không liên quan

đến Công ty này. Do đó, nhận thấy việc giải quyết vụ án này không liên quan đến quyền, lợi ích hợp pháp của Công ty TNHH Bất động sản B nên không cần thiết phải đưa Công ty TNHH Bất động sản B vào tham gia tố tụng trong vụ án này.

Đối với ông Nguyễn Văn K: Tại thời điểm Tòa án tiến HÀNH xem xét thẩm định hiện trạng thửa đất số 2476, tờ bản đồ số 11 thì ông Nguyễn Văn K đang sinh sống trên đất. Tuy nhiên theo trình bày của ông K xác định ông K được ông H cho sinh sống nhờ trên đất, không có đăng ký thường trú hay tạm trú tại thửa đất này. Ông K xác định chỉ có căn NHÀ tạm trên đất, không có đóng góp công sức gì trên đất, ông sẽ di dời toàn bộ tài sản đi khi được chủ sở hữu hợp pháp của thửa đất yêu cầu. Bị đơn cũng thừa nhận trình bày của ông K. Ông K không có quyền lợi, nghĩa vụ gì trong vụ án này. Do đó, nhận thấy việc giải quyết vụ án này không liên quan đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông K nên không cần thiết phải đưa ông K vào tham gia tố tụng trong vụ án này.

[1.4] Tại đơn phản tố bị đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Liêu Văn H2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này được cấp trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo hướng dẫn tại Mục 2, Phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao, Tòa án không đưa UBND huyện (nay là thị xã) B vào tham gia tố tụng.

[1.5] Về việc xét xử vắng mặt: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Ngô Nguyễn C, ông Nguyễn Quốc V, Văn phòng Công chứng HL, bà Tô Thanh T và bà Trần Thị Y vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt. Việc vắng mặt của các đương sự trên không gây trở ngại cho việc xét xử. Căn cứ vào khoản 1 Điều 227; khoản 1, khoản 2 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến HÀNH xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Nguyên đơn cho rằng vào ngày 25/6/2018 tại Văn phòng Thừa phát lại tHÀNH phố T, nguyên đơn và ông H đã ký kết Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một phần có diện tích là 126 m², của thửa đất số 2476, tờ bản đồ số 11, trong tổng diện tích 1089,3m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu NHÀ ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 334406, số vào sổ cấp GCN: CG 978872, do Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh B cấp ngày 06/02/2017 với giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng). Hai bên có lập Vi bằng số 905/VB-TPLTDM về việc giao nhận 100.000.000 đồng tại Văn phòng Thừa phát lại tHÀNH phố T vào ngày 25/6/2018 đối với giao dịch trên. Sau đó, nguyên đơn phát hiện bị đơn đã làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 2476 cho ông Liêu Văn H2 mà không thông báo cho nguyên đơn biết. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu; yêu cầu bị đơn trả lại số tiền nguyên đơn đã giao bị đơn để nhận chuyển nhượng đất là 400.000.000 đồng và yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại cụ thể trả tiền lãi trên số tiền 400.000.000 đồng với mức lãi suất 10%/năm được tính từ ngày 25/6/2018

(thời điểm giao tiền) đến thời điểm xét xử sơ thẩm làm tròn là 177.000.000 đồng. Bị đơn Tạ Văn H thừa nhận trình bày của nguyên đơn về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao nhận tiền cũng như việc ông H đem phần đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn bằng văn bản cam kết chuyển nhượng cho ông Liêu Văn H2.

Nhận thấy cả nguyên đơn và bị đơn ông H đều thống nhất thừa nhận tại thời điểm hai bên thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ký văn bản cam kết chuyển nhượng và đến hiện tại hai bên đều biết thửa đất 2476, tờ bản đồ số 11 không đủ điều kiện tách thửa theo quy định của pháp luật. Do đó, tại thời điểm chuyển nhượng năm 2018 hai bên mới ký kết văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thêm vào đó, theo Công văn số 1827/CNBC-KTĐ ĐBĐ ngày 09/12/2021 (bút lục số 210) của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B cung cấp thông tin về điều kiện tách thửa trên địa bàn tỉnh B cũng xác định thửa đất số 2476, tờ bản đồ số 11 cũng chưa đủ điều kiện được tách thửa. Như vậy, giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông H là vô hiệu do đối tượng không thực hiện được theo quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa, cả nguyên đơn Đ và bị đơn H đều thống nhất yêu cầu Tòa án tuyên bố Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2018 là vô hiệu. Bị đơn H đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền 400.000.000 đồng mà nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn H. Tòa án ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn Đ và bị đơn H về việc tuyên bố Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2018 giữa ông Hà Ngọc Đ và ông Tạ Văn H là vô hiệu và bị đơn Tạ Văn H phải trả lại số tiền 400.000.000 đồng cho nguyên đơn Hà Ngọc Đ.

[2.2] Đối với yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn ông H phải bồi thường thiệt hại là trả tiền lãi trên số tiền gốc 400.000.000 đồng với mức lãi suất 10%/năm được tính từ ngày 25/6/2018 (thời điểm giao tiền) đến thời điểm xét xử sơ thẩm được làm tròn là 177.000.000 đồng.

Xét giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông H là vô hiệu do đối tượng không thực hiện được theo quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2015. Xét cả nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi ngang nhau làm cho giao dịch dân sự vô hiệu nên không PHẢI bồi thường cho nhau.

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu thì không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy ông H PHẢI hoàn trả lại cho ông Đ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận là 400.000.000 đồng. Nhận thấy, từ ngày nhận tiền ông H đã giữ số tiền 400.000.000 đồng không trả cho ông Đ, gây thiệt hại cho ông Đ nên PHẢI chịu lãi suất của số tiền đã nhận theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 là 10%/năm kể từ nhận tiền cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

Về thời điểm giao nhận tiền: Các bên thống nhất là ngày 06/6/2018 ông Đ giao ông H số tiền 30.000.000 đồng. Vào ngày 19/6/2018 ông Đ giao ông H số tiền 370.000.000 đồng. Tuy nhiên ông Đ chỉ yêu cầu tính tiền lãi từ thời điểm ký Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngày 25/6/2018. Nhận thấy yêu cầu tính lãi từ ngày 25/6/2018 là có lợi cho bị đơn nên được chấp nhận.

Từ ngày 25/6/2018 cho đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 07/12/2022) là 04 năm 05 tháng 12 ngày, với mức lãi suất 10%/năm: 400.000.000 đồng x 10%/năm x 04 năm 05 tháng 12 ngày. Ông Đ đồng ý làm tròn số tiền lãi còn 177.000.000 đồng là có lợi cho bị đơn nên được chấp nhận. Tổng số tiền lãi ông H PHẢI trả cho ông Đ là 177.000.000 đồng. Như vậy, ông H PHẢI hoàn trả cho ông Đ số tiền nhận chuyển nhượng đã nhận 400.000.000 đồng và tiền lãi là 177.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền bị đơn Tạ Văn H PHẢI trả cho nguyên đơn HÀ Ngọc Đ là 577.000.000 đồng.

[2.3] Đối với các yêu cầu phản tố của bị đơn Tạ Văn H: Như đã phân tích ở mục [1.2], cụ thể do việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn dẫn đến các yêu cầu phản tố của bị đơn không còn là yêu cầu phản tố, các yêu cầu này cũng không liên quan đến việc giải quyết vụ án. Do đó, không đặt ra xem xét giải quyết trong vụ án này. Trường hợp cần thiết, ông H có thể khởi kiện về việc tranh chấp các vấn đề này với ông Liêu Văn H2 bằng một vụ án khác.

[3] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa về nội dung vụ án đối với đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật nên có căn cứ chấp nhận. Ý kiến về việc không chấp nhận yêu cầu bồi thường tính tiền lãi của nguyên đơn và việc không phát biểu ý kiến về yêu cầu phản tố là không phù hợp nên không có cơ sở chấp nhận.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn Tạ Văn H PHẢI chịu số tiền 2.770.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá theo quy định tại Điều 157, Điều 160 và 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không PHẢI chịu án phí dân sự sơ thẩm, bị đơn Tạ Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 227; khoản 1, khoản 2 Điều 228; Điều 92; Điều 93; Điều 147; Điều 157; Điều 160; Điều 165; Điều 192; Điều 217; Điều 227; Điều 228; Điều 235; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ vào Điều 122; Điều 131; Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH4 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.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hà Ngọc Đ về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bị đơn ông Tạ Văn H.

1.1 Tuyên bố Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2018 giữa ông Hà Ngọc Đ và ông Tạ Văn H vô hiệu.

1.2 Buộc nguyên đơn ông Tạ Văn H có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn ông Hà Ngọc Đ số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) và số tiền lãi chậm trả từ ngày 25/6/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 07/12/2022) là 177.000.000 đồng (một trăm bảy mươi bảy triệu đồng). Tổng số tiền ông Tạ Văn H **PHẢI** trả cho ông Hà Ngọc Đ là 577.000.000 đồng (năm trăm bảy mươi bảy triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi HÀNH của người được thi HÀNH án cho đến khi thi HÀNH án xong, HANG tháng người **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 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi HÀNH án.

2. Đình chỉ các yêu cầu phản tố của bị đơn ông Tạ Văn H về việc: “Yêu cầu Tòa án tuyên bố Cam kết về việc hoàn tiền và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2020 giữa ông H và ông Liêu Văn H2, ông Ngô Nguyễn C và ông Nguyễn Quốc V là vô hiệu; Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2020 giữa ông H và ông H2 là vô hiệu; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu NHÀ ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 768700, số vào sổ cấp GCN: CS 20632, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 10/9/2020; Buộc ông Liêu Văn H2 **PHẢI** trả lại cho ông H thửa đất số 2476, tờ bản đồ số 11, tại phường T, thị xã B, tỉnh B”.

3. Về án phí:

Hoàn trả cho nguyên đơn ông HÀ Ngọc Đ số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) và 4.250.000 đồng (bốn triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) tại các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0054433 ngày 02/4/2021 và số AA/2021/0001002 ngày 16/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B.

Bị đơn ông Tạ Văn H **PHẢI** chịu số tiền 27.380.000 đồng (hai mươi bảy triệu ba trăm tám mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/00545552 ngày 14/5/2021

của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B. Ông Tạ Văn H còn pHẢI nộp số tiền 25.880.000 đồng (hai mươi lăm triệu tám trăm tám mươi nghìn đồng).

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bị đơn ông Tạ Văn H pHẢI chịu số tiền 2.770.000 đồng (hai triệu bảy trăm bảy mươi nghìn đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản để trả lại cho nguyên đơn HÀ Ngọc Đ.

5. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Tòa tuyên án.

Các đương sự vắng mặt có 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 theo quy định./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh B;
- VKSND tỉnh B;
- VKSND thị xã B;
- Chi cục THADS thị xã B;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Văn Thị Thanh Trúc