

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂY SƠN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Bản án số: 19/2023/DS-ST

Ngày: 20-6-2023

“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 TÂY SƠN, TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Giang Nam.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Ngô Văn Nghị.

2. Bà Nguyễn Thị Tuyết Dung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Mỹ Hiệp - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn, tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tây Sơn tham gia phiên tòa: Bà Mai Thị Thìn - Kiểm sát viên.

Trong ngày 20/6/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 95/2022/TLST-DS ngày 24 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2023/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn T, sinh năm 1989 (có mặt).

Trú tại: Thôn H, xã B, huyện TS, Bình Định.

- Bị đơn: Anh Trương Quốc H, sinh năm 1987 (có mặt).

Trú tại: Thôn H, xã B, huyện TS, Bình Định.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Chị Trương Thị Trúc P, sinh năm 1985 (có mặt).

+ Chị Võ Thị Minh T1, sinh năm 1990 (có mặt).

+ Ông Phạm Thành T2, sinh năm 1986 (vắng mặt).

+ Chị Phạm Thị Mỹ T3, sinh năm 1990 (vắng mặt).

+ Anh Phạm Quốc T4, sinh năm 1995 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn H, xã B, huyện TS, Bình Định.

+ Vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1970 (vắng mặt), bà Võ Thị Bích N, sinh năm 1971 (có mặt).

Địa chỉ: Khối L, thị trấn P1, huyện TS, tỉnh Bình Định

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn là anh Nguyễn T trình bày: anh là người ở thôn S, xã A, huyện TS lên thôn H, xã B, huyện TS thuê nhà để buôn bán. Để tiết kiệm tiền thuê nhà nên anh muốn mua đất xây nhà để buôn bán, anh có kể cho anh Trương Quốc H nghe và anh H bảo có thửa đất do mua lại của chị gái là Trương Thị Trúc P là thửa đất số 1538, tờ bản đồ số 7, diện tích 149m² tại H, B, TS, Bình Định. Anh H chỉ đất, hai bên thỏa thuận giá, anh thống nhất mua; hai bên đã thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định, được công chứng vào ngày 17/5/2022, với số tiền thực tế giao dịch là 930.000.000đ được anh giao làm 02 lần (chuyển khoản vào tài khoản anh H với số tiền 880.000.000đ và đưa tiền mặt 50.000.000đ), nhưng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ là 80.000.000đ, mục đích: để giảm tiền thuế. Khi mua đất thì anh có biết là đất này nằm trong thửa đất của ông Phạm Thành T2, ông T2 đang sử dụng một phần đất nhưng anh vẫn đồng ý mua. Sau khi giao tiền xong và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh yêu cầu anh H giao đất để anh xây nhà thì anh H cho rằng anh hết trách nhiệm khi đã sang tên cho anh xong.

Vì anh H không giao đất cho anh nên nay anh yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1538, tờ bản đồ số 7, diện tích 149m² tại H, B, TS, Bình Định được công chứng ngày 17/5/2022 và buộc anh Trương Quốc H phải trả lại cho anh số tiền 930.000.000đ, anh giao trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H.

Tại bản tự khai, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn anh Trương Quốc H trình bày: Thửa đất số 1538, tờ bản đồ số 7, diện tích 149m² tại Hòa Sơn, Bình Tường, Tây Sơn, Bình Định là của chị gái anh tên Trương Thị Trúc P (nguồn gốc: nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Võ Thị Bích N năm 2021). Từ khi anh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chị P đến nay thì anh chưa từng nhận đất, quản lý đất. Đất này vẫn do ông Phạm Thành T2 sử dụng. Do chỗ hàng xóm, hơn nữa chị em anh cũng chưa có ý định sử dụng đất nên khi ông T2 xin cho ở thêm một thời gian thì vẫn đồng ý để cho ông T2 tiếp tục sử dụng. Đến ngày 17/5/2022 anh ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này cho anh Nguyễn T, giá chuyển nhượng là: 930.000.000đ; đã thực hiện đầy đủ thủ tục chuyển nhượng, hợp đồng đã được công chứng và đã được chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận QSD đất. Anh đã nhận đủ tiền, giao Giấy chứng nhận QSD đất cho anh T nhận. Còn đất thì khi anh T yêu cầu anh cũng đã nhiều lần tới đòi ông T2 giao nhà đất nhưng ông T2 lần lữa vẫn không trả đất nên anh chưa thể giao đất cho anh T. Nay anh T yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/5/2022 nói trên, buộc anh giao trả lại số tiền 930.000.000đ và trả lại Giấy chứng nhận QSD đất cho anh thì

anh không đồng ý vì anh không có vi phạm gì. Anh yêu cầu anh T cho anh một thời gian để anh đòi ông T2 giao trả nhà, đất để anh giao lại cho anh T.

Tại bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Trương Thị Trúc P trình bày: nguyên thừa đất này là chị mua của ông Nguyễn Văn Th, bà Võ Thị Bích N với số tiền 720.000.000đ, hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng Lê Việt Cường và sang tên chị theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA66602 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định cấp ngày 16/6/2021. Chị mua thừa đất này thông qua một người môi giới tên C (không rõ họ tên, địa chỉ). Chị đã giao đủ tiền tại Phòng công chứng cho ông C; thực tế chị chưa gặp mặt bên bán là vợ chồng bà N, ông Th. Khi chị giao tiền thì người môi giới đưa chị một hợp đồng đã có chữ ký của ông Th, bà N; chị xem và đồng ý ký tên. Sau đó người môi giới này làm thủ tục và chị nhận Giấy chứng nhận QSD đất. Hai bên đã giao tiền đủ nhưng bên bán chưa giao thừa đất trên cho chị. Vì là người địa P biết rõ thừa đất này hiện ông Phạm Thành T2 đang sử dụng. Do chưa có nhu cầu sử dụng đất, khi ông T2 xin cho ở nhờ tiếp, khi nào có người mua thì ông giao chị vẫn đồng ý. Đến cuối năm 2021 chị đã chuyển nhượng thừa đất này cho em ruột là Trương Quốc H. Hai bên đã làm hợp đồng đúng quy định (hồ sơ số 000772.CN.001.) và đã được Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tây Sơn chỉnh lý biến động trong Giấy chứng nhận QSD đất ngày 10/01/2022. Tháng 5/2022 H lại chuyển nhượng thừa đất này cho anh Nguyễn T. Chị có nghe nói H đã đòi đất mà ông T2 cứ lần lữa rồi không chịu giao đất. Nay anh Nguyễn T yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/5/2022, buộc anh H trả lại số tiền 930.000.000đ thì chị yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án xem xét buộc bên bán đất cho chị là ông Th, bà N phải giao đất cho chị để chị giao lại cho anh H rồi anh H giao lại anh T.

Tại bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án (ông Nguyễn Văn Th) cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị Bích N trình bày: Vào ngày 02/8/2005 vợ chồng bà có mua của ông Phạm Thành T2 một diện tích đất 149m² nằm trong thửa đất số 546, tờ bản đồ số 5, diện tích 310m² (H, B) với giá là 30.000.000đ. Hai bên đã làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định, được UBND xã B chứng thực ngày 02/8/2005, sau đó được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện xác nhận kết quả thẩm tra và được UBND huyện Tây Sơn cấp Giấy chứng nhận QSD đất số phát hành AD 509228 ngày 24/10/2005 (thành thửa đất số 1560, tờ bản đồ số 07, diện tích 149m², loại đất ở). Do chưa có nhu cầu sử dụng đất nên sau khi mua xong thì vợ chồng bà vẫn để cho ông T2 tiếp tục sử dụng đất. Đến khoảng giữa năm 2021 (bà không nhớ cụ thể ngày tháng), thì vợ chồng bà bán thửa đất này lại cho một người một người môi giới tên C (không rõ họ tên, địa chỉ) với giá 470.000.000đ. Trước khi thỏa thuận ký hợp đồng bà đã giao hẹn: bà bán đất, nhận tiền giao sổ đỏ là xong trách nhiệm, vợ chồng bà không còn liên quan gì đến thửa đất này nữa, chịu thì vợ chồng bà bán. Bên ông C đồng ý, giao tiền vợ chồng bà nhận đủ và bảo vợ chồng bà đến

Văn phòng Công chứng để ký tên vào hợp đồng chỗ bên bán, vợ chồng bà ký tên xong giao giấy chứng nhận QSD đất rồi đi, không đọc kỹ phần bên mua trong hợp đồng. Vợ chồng bà không có thỏa thuận bán đất cho chị Trương Thị Trúc P, trước nay vợ chồng bà cũng chưa hề gặp chị P lần nào. Khi Tòa án triệu tập làm việc ông bà mới biết là đất này chuyển nhượng cho chị P. Việc chị P chuyển nhượng đất cho anh H rồi anh H chuyển nhượng thừa đất cho anh Nguyễn T thì bà không biết cũng không có ý kiến gì. Đối với yêu cầu của chị P đòi bà phải có trách nhiệm giao lại thừa đất số 1560 (cũ) đã bán năm 2021 thì bà không đồng ý. Bà đã chuyển nhượng đất xong, không còn liên quan gì.

Tại bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thành T2 trình bày: nguồn gốc của thửa đất số 546, tờ bản đồ số 5, diện tích 310m² tại H, B, TS là của đất cấp cho hộ gia đình ông Phạm Thành T2 (trong đó 300m² đất ở, 10m² đất trồng cây hàng năm khác). Vào năm 2005 do cần tiền đáo hạn ngân hàng ông rao bán một phần thửa đất trên. Vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Võ Thị Bích N là hàng xóm nghe chuyện đặt vấn đề mua thửa đất trên, qua thỏa thuận ông đã đồng ý bán đất cho vợ chồng ông Th bà N. Ông bán 100m² loại đất ở với giá 30.000.000đ, ông đã nhận 20.000.000đ (có giấy viết tay, bà N giữ), nhưng chưa giao 100m² cho bà N, ông Th. Vì bà N, ông Th chưa trả đủ tiền cho ông, đến nay còn nợ 2.000.000đ nên ông chưa giao đất cho bà N. Ông không có chứng cứ gì chứng minh cho việc chỉ bán 100m² đất ở và bà N còn nợ 2.000.000đ tiền bán đất. Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn Th, bà Võ Thị Bích N đối với 100m² thuộc thửa đất 546, tờ bản đồ số 5 thì ông không đọc kỹ phần nội dung mà tin tưởng ký vào hợp đồng. Ông có 02 người con là Phạm Thị Mỹ T3 và Phạm Quốc T4. Vào thời điểm chuyển nhượng các con ông 15 tuổi và 10 tuổi, từ khi ông chuyển nhượng quyền quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên đến nay các con ông biết và không có ý kiến gì

Vào năm 2015 ông đề nghị cho ông chuộc lại thửa đất trên với giá 150.000.000đ nhưng bà N, ông Th không đồng ý. Hiện thửa đất các bên tranh chấp thì ông vẫn đang quản lý. Ông chỉ thống nhất giao lại cho ông T số tiền 150.000.000đ để được toàn quyền sử dụng thửa đất.

Tại bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị Mỹ T3 trình bày: Chị là con gái ông Phạm Thành T2. Nguồn gốc của thửa đất số 546, tờ bản đồ số 5, diện tích 310m² là đất cấp cho hộ ông Phạm Thành T2. Đất này trước đây là của ông bà nội, sau cho lại cha chị. Vào năm 2016 chị biết ba chị có bán một phần thửa đất trên cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Võ Thị Bích N. Chị thống nhất như lời khai của cha chị. Chị biết việc cha bán đất nhưng không có ý kiến gì. Nay bên chị Trương Thị Trúc P, anh Trương Quốc H yêu cầu cha chị giao đất để anh H giao lại cho anh Nguyễn T theo hợp đồng chuyển nhượng thì chị thống nhất như yêu cầu của cha chị.

Theo kết quả định giá ngày 06/4/2023 thì:

Thửa đất số 1538, tờ bản đồ số 7, diện tích 149m² (đúng như diện tích trong Giấy CNQSD đất). Giá đất ở: 2.200.000đ/m²; giá thị trường: 930.000.000đ/149m².

Trên thửa đất số 1538 có 01 ngôi nhà cấp 4, diện tích 7m x 9,3m; xây dựng năm 1970 giá trị: 0 đồng.

- Cùng một số công trình kiến trúc khác:

+ Sân xi măng 34,72m² xây năm 1980;

+ Rào lưới B40 dài 6m x 3,5m, xây năm 2023, giá trị: 70.000đ/m².

+ Tường rào lưới phía Tây (xây năm 1970) - giá trị: 0 đồng;

+ Tường rào dưới xây gạch, trên lưới B40 (xây năm 1970)- giá trị: 0 đồng;

+ Một số cây cối gồm: 01 cây vú sữa (615.000đ/cây), 01 cây mận (210.000đ/cây), 01 cây bình bát (42.000đ/cây), 10 cây chuối có buồng (05 có buồng chưa trái -26.000đ/cây, 05 có trái - 63.000đ/cây);

+ 10 chậu cây cảnh đường kính dưới 30cm (10.000đ/chậu), 33 chậu cây cảnh đường kính từ 30 - 50cm (31.000đ/chậu); 15 chậu cây cảnh đường kính trên 50cm (63.000đ/chậu),

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tây Sơn phát biểu:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét HĐXX từ khi Tòa thụ lý đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án đa phần là có căn cứ, đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; việc chấp hành pháp luật tố tụng của các đương sự đúng theo quy định.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ các các Điều 166, 168, 170 của Luật đất đai năm 2013; các Điều: 423, 424, 427, 428 Bộ luật Dân sự năm 2015: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/5/2022 đối với thửa đất số 1538, tờ bản đồ số 07, diện tích 149m² (H, B, TS) giữa anh Nguyễn T với anh Trương Quốc H. Buộc Anh H có nghĩa vụ giao trả cho anh T số tiền 930.000.000đ về giá trị hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã nhận; anh T có nghĩa vụ giao trả lại cho anh H 01 Giấy chứng nhận QSD đất số DA66602 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định cấp ngày 16/6/2021 để anh H toàn quyền sử dụng. Đối với các yêu cầu của anh H và chị Trương Thị Trúc P về việc đòi ông Phạm Thành T2 giao thửa đất nói trên để giao lại cho anh T nhưng không có đơn khởi kiện theo quy định nên nghị tách ra giải quyết bằng một vụ án khác theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về sự có mặt của các đương sự: Tại phiên tòa: người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Phạm Thành T2, chị Phạm Thị Mỹ T3, anh Phạm Quốc T4 - vắng mặt tại phiên tòa mặc dù đã được triệu tập hợp lệ hai lần; ông Nguyễn Văn Th vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại Điều

227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đối với thửa đất số 546 (cũ), tờ bản đồ số 05, diện tích 300m² (tại Khối L, xã B nay thuộc thị trấn P1): thửa đất này có nguồn gốc là đất cấp cho hộ ông Phạm Thành T2 (theo Giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ 00777/QSDĐ ngày 09/5/1998 do UBND huyện Tây Sơn cấp). Ngày 12/8/2005 ông Phạm Thành T2 ký hợp đồng chuyển nhượng 149m² đất thổ cư nằm trong thửa đất số 546, tờ bản đồ số 05 cho vợ chồng ông bà Nguyễn Văn Th, Võ Thị Bích N. Hợp đồng đã được UBND xã B chứng thực ngày 12/8/2005; phòng Tài nguyên và Môi trường huyện xác nhận kết quả thẩm tra ngày 24/10/2005; UBND huyện Tây Sơn ký xác nhận hợp đồng và cấp Giấy chứng nhận QSD đất số AD 509228 ngày 24/10/2005 cho vợ chồng ông bà Nguyễn Văn Th, Võ Thị Bích N thành thửa đất số 1560, tờ bản đồ số 07, diện tích 149m² loại đất: đất ở nông thôn.

Đến tháng 6/2021 vợ chồng ông Th bà N chuyển nhượng thửa đất số 1560, tờ bản đồ số 07, diện tích 149m² trên cho chị Trương Thị Trúc P (thông qua người môi giới), hai bên đã làm đầy đủ các thủ tục, giao nhận đủ tiền; chị P đã được UBND huyện Tây Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA66602 ngày 16/6/2021 thành thửa đất số 1538, tờ bản đồ số 07, diện tích 149m². Đến năm 2022 chị P chuyển nhượng thửa đất này cho anh Trương Quốc H (theo hồ sơ số 000772), đã được Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tây Sơn xác nhận biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 17/5/2022, anh H chuyển nhượng thửa đất số 1538 trên cho anh Nguyễn T, hai bên đã lập hợp đồng đúng theo quy định, anh T đã giao đủ cho anh H số tiền 930.000.000đ là giá chuyển nhượng đất. Từ lần chuyển nhượng đầu tiên cho đến nay thì tất cả những người nhận chuyển nhượng đều không được giao nhận đất trên thực tế mà đất vẫn do ông Phạm Thành T2 quản lý, sử dụng.

Đây là các tình tiết mà cả nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều thừa nhận, không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của BLTTDS nên Hội đồng xét xử công nhận.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/5/2022: Ngày 17/5/2022 anh Trương Quốc H và anh Nguyễn T ký kết Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với thửa đất số 1538, tờ bản đồ số 07, diện tích 149m² (Khối L, P1, TS). Hợp đồng đã được Văn phòng công chứng Lê Việt Cường công chứng ngày 17/5/2022, Phòng Tài nguyên và môi trường huyện ký xác nhận kết quả thẩm tra, Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tây Sơn xác nhận biến động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thực tế giá trị hợp đồng là 930.000.000đ (Chín trăm ba mươi triệu đồng) nhưng hai bên ghi giá chuyển nhượng trên hợp đồng là 80.000.000đ; mục đích là để giảm tiền thuế đóng cho nhà nước. Anh T đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ của mình, mặc dù nhiều lần yêu cầu nhưng bên anh H vẫn không giao được tài sản (quyền sử dụng đất) cho anh T là vi phạm nghĩa vụ của bên bán. Thực tế thì đất vẫn thuộc quyền quản lý của chủ đất ban đầu là ông

Phạm Thành T2, anh H không thể giao đất cho anh T theo giao kết trong hợp đồng ngày 17/5/2022. Do vậy, yêu cầu của anh T về việc hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với thửa đất số 1538, tờ bản đồ số 07, diện tích 149m² (Khối H, P, TS) là phù hợp với các quy định tại Điều 423, 424, 427 BLDS nên HĐXX chấp nhận.

[4] Về giải quyết hậu quả của hủy bỏ hợp đồng: Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết; các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Anh T yêu cầu anh H trả lại cho anh số tiền 930.000.000đ là phù hợp với quy định tại Điều 428 BLDS nên HĐXX chấp nhận; bên anh T chưa nhận được đất nên không phải giao lại đất nhưng phải giao trả cho anh H 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA66602 ngày 16/6/2021 mang tên Trương Thị Trúc P để anh H toàn quyền sử dụng.

[5] Do đó, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc chờ anh và chị Trương Thị Trúc P đòi đất được từ ông Phạm Thành T2 để giao lại cho anh T vì anh T không đồng ý và không phù hợp với thực tế, quy định pháp luật.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Khoản 1 Điều 147, áp dụng Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, cần buộc bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm, với số tiền 300.000đ.

[7] Về chi phí định giá tài sản, đo vẽ: Căn cứ Điều 161 Bộ luật tố tụng dân sự: Bị đơn phải chịu số tiền 3.000.000đ - nguyên đơn đã dự nộp cần buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn.

[8] Lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tây Sơn tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của HĐXX.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 147; Điều 161; khoản 1 Điều 227; Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 166, 168, 170 của Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng các Điều 423, 424, 427, 428 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/NQ-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 Nguyễn T;

- Tuyên bố hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/5/2022 giữa anh Nguyễn T và anh Trương Quốc H đối với thửa đất số 1538, tờ bản đồ số 07, diện tích 149m² (tọa lạc tại Khối L, thị trấn P1, huyện TS).

- Buộc anh Trương Quốc H có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Nguyễn T số tiền 930.000.000đ (Chín trăm ba mươi triệu đồng) về khoản giá trị hợp đồng chuyển nhượng đất đã nhận.

- Buộc anh Nguyễn T có nghĩa vụ giao trả cho anh Trương Quốc H 01 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA66602 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định cấp ngày 16/6/2021 (mang tên Trương Thị Trúc P) để anh H toàn quyền sử dụng. Đồng thời buộc anh T có nghĩa vụ phối hợp với anh H và cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động, thay đổi quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho anh H theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Không chấp nhận yêu cầu của anh Trương Quốc H về việc không giao trả 930.000.000đ cho anh T, chờ đòi được đất giao lại cho anh T theo hợp đồng vì anh T không đồng ý và không phù hợp với quy định pháp luật.

Anh Trương Quốc H có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động, thay đổi về quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên theo quy định của pháp luật.

- Tách yêu cầu của anh Trương Quốc H và chị Trương Thị Trúc P về việc đòi ông Phạm Thành T2 giao trả thửa đất nói trên ra giải quyết bằng một vụ án khác khi có đơn khởi kiện theo thủ tục chung.

2. Về án phí sơ thẩm, chi phí định giá:

2.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Trương Quốc H phải chịu án phí sơ thẩm với số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Anh Nguyễn T không phải chịu án phí sơ thẩm; hoàn trả cho anh T số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) - tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp trước theo biên lai số 0007475 ngày 24/10/2022 của Chi cục T hành án dân sự.

2.2. Về chi phí định giá tài sản:

Anh Trương Quốc H phải giao lại cho anh Nguyễn T số tiền 5.000.000đ.

3. Quyền kháng cáo: Các bên đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết Bản án.

4. Quyền và nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các khoản tiền phải thu nộp vào ngân sách Nhà nước pháp luật có quy định nghĩa vụ trả lãi mà cơ quan Thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật T hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Định;
- VKSND huyện Tây Sơn;
- Chi cục THA dân sự huyện Tây Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Giang Nam