TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CAO LÃNH** **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 119/2022/DS-ST
Ngày: 24-9-2022
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAO LÃNH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trương Trường Chinh**.

- Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Phạm Phước Tâm.**
2. Bà **Võ Thị Điệp.**

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà **Nguyễn Trần Ngọc Thảo**, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh tham gia phiên tòa***: Ông **Nguyễn Văn Tèo** - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 81/2021/TLST-DS ngày 25 tháng 02 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 243/2022/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số: 275/2022/QĐST-DS ngày 06 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Văn L**, sinh năm 1964 (có mặt),
Địa chỉ: Ấp D, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Anh **Trần Hà Xuân P** - sinh năm 1976; địa chỉ: Số B, Q, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Văn T** - sinh năm 1947 (có mặt),
Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*
1. Bà **Huỳnh Thị H** - sinh năm 1948 (có mặt),
2. Anh **Nguyễn Văn C** - sinh năm 1993 (có mặt),
Cùng địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3. Chị **Nguyễn Thị Mỹ C1** - sinh năm 1982 (có mặt),
Địa chỉ: Ấp E, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Anh **Nguyễn Văn K** - sinh năm 1991 (đã chết);
Địa chỉ: Ấp D, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.
Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của anh K là bị đơn ông Nguyễn Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị H).

5. Chị **Nguyễn Thị V** - sinh năm 1991 (có mặt),
Địa chỉ: Ấp G, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 28/12/2020, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 04/7/2022, các lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn L trình bày như sau:*

Vào ngày 25/8/2008, ông Nguyễn Văn L có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T với diện tích 800m^2 (ngang 20m, dài 40m) thuộc một phần thửa số 112, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã S, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng). Ông đã thanh toán xong cho ông T và nhận đất sử dụng (việc giao nhận tiền có xác lập biên nhận nhưng do thất lạc nên hai bên xác lập lại "Tờ giao kèo mua bán đất đề ngày 20/9/2011). Phần đất nhận chuyển nhượng có diện tích khoảng 400m^2 đang trồng cây tràm, phần diện tích đất còn lại sử dụng để trồng lúa; sau đó ông L có trồng thêm khoảng 500 cây bạch đàn con, hiện tại còn khoảng 20 cây; toàn bộ số cây tràm nêu trên thì ông đã bán hết, số bạch đàn hiện còn lại trên đất đều là do ông trồng.

Ông T đã nhiều lần hứa sẽ lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng nên không thực hiện được, đến nay ông T vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng đất cho ông, đồng thời ông T đã lấy lại phần diện tích đất đã giao cho ông trước đó và không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng cho ông.

Nay ông Nguyễn Văn L yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị H, anh Nguyễn Văn K, anh Nguyễn Văn C, Nguyễn Thị Mỹ C1, Nguyễn Thị V phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn L với diện tích đo đạc thực tế là 668m^2 thuộc một phần thửa số 112 và một phần thửa 224 cùng tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, diện tích đất được xác định trong phạm vi các mốc M2-M3-M4-M5-M6-M7-M2 theo sơ đồ đo đạc ngày 23/3/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ.

** Bà Huỳnh Thị H trình bày:* Trước đây, ông Nguyễn Văn T (là chồng của bà) có xác lập tờ giao kèo mua bán đất với ông Nguyễn Văn L một phần diện tích đất do ông T đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng.

Phần đất đang tranh chấp này cấp cho hộ gia đình, tuy nhiên lúc ông T thỏa thuận bán cho ông L thì không có ai trong hộ gia đình biết sự việc này, từ trước đến nay thì hộ gia đình của bà vẫn đang sử dụng đất bình thường, một phần đất gia đình sử dụng trồng Bạch đàn, T1, G nhưng gia đình đã bán hết nên hiện nay không

còn. Phần đất đang tranh chấp gia đình đang trồng rau má, một phần thì hàng năm gia đình vẫn đang trồng lúa. Từ trước đến nay ông L chưa từng sử dụng đối với phần đất mà ông L đang tranh chấp. Việc ông T đã nhận tiền của ông L và tiêu xài cá nhân hết nên bà không biết, ông T không sử dụng số tiền vào việc phụ giúp gia đình.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay do con bà là Nguyễn Văn C đang đứng tên quyền sử dụng, không có cầm cố hoặc thế chấp cho cá nhân, tổ chức nào khác.

Đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông L với diện tích 668m^2 thuộc một phần thửa số 112 và một phần thửa 224 cùng tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp thì bà không đồng ý.

** Anh Nguyễn Văn C, chị Nguyễn Thị Mỹ C1 và chị Nguyễn Thị V*: đều thống nhất với lời trình bày của bà Huỳnh Thị H.

* Đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T đã nhận thông báo thụ lý Tòa án cũng như được tiếp cận tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn đã giao nộp nhưng cũng không có ý kiến gì.

* Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã giao nộp các tài liệu chứng cứ gồm Tờ giao kèo mua bán đất đề ngày 20/9/2011; Hợp đồng ủy quyền ngày 25/12/2020; Công văn số 164 ngày 15/01/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C; Trích lục bản đồ địa chính ngày 15/01/2021 đối với thửa đất số 112; Chứng thư thẩm định giá. Đồng thời, Tòa án đã thu thập được các tài liệu chứng cứ bao gồm: Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, sơ đồ đo đạc, công văn cung cấp thông tin số 1670/UBND-TNMT ngày 27/10/2021 của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp cùng các tài liệu đính kèm.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:* Năm 2008, ông T có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L và có viết giấy tay, có ông L, ông T, bà H và anh C ký tên; do bị mất giấy tay nên năm 2011 thỏa thuận lập tờ giao kèo ngày 20/9/2011 có chữ ký của ông L, ông T, bà H và anh C. Ông L đã giao đủ tiền cho ông T, nhận đất trồng bạch đàn và có đứng ra bán bạch đàn trên đất việc này gia đình ông T không ai ngăn cản. Việc chậm trễ không làm thủ tục chuyển nhượng là do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp trong Ngân hàng. Ông L đã thực nghĩa đủ nghĩa vụ thanh toán tiền cho ông T; ông T đã giao đất cho ông L canh tác và gia đình ông T cũng không ngăn cản. Do đó, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông T đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L.

** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh phát biểu ý kiến:*

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều thực hiện đúng quy định của Bộ

luật Tố tụng dân sự nên không có kiến nghị gì. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa theo thủ tục chung.

- Về việc giải quyết nội dung vụ án: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L về việc yêu cầu công nhận cho ông L quyền sử dụng đất diện tích 668m^2 thuộc một phần thửa số 112 và 224 cùng tờ bản đồ số 4, tọa lạc xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L với ông Nguyễn Văn T đối với diện tích 668m^2 thuộc một phần thửa số 112 và 224 cùng tờ bản đồ số 4, tọa lạc xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp là giao dịch vô hiệu. Buộc ông T trả cho ông L số tiền 104.122.000 đồng (Một trăm lẻ bốn triệu, một trăm hai mươi hai nghìn đồng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật: Theo đơn khởi kiện, ông Nguyễn Văn L yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị H, anh Nguyễn Văn K, anh Nguyễn Văn C, chị Nguyễn Thị Mỹ C1, chị Nguyễn Thị V phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn L với diện tích 668m^2 thuộc một phần thửa số 112 và một phần thửa 224, cùng tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp; đồng thời theo các tài liệu chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án. Do đó, quan hệ pháp luật trong vụ án này được xác định là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đối tượng đang tranh chấp là quyền sử dụng đất ở xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Cao Lãnh theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn K đã chết theo Tờ Trích lục khai tử ngày 17/3/2022 mà bị đơn đã giao nộp. Tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị H (là cha và mẹ của anh K) thống nhất là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của anh K, ngoài ra không còn ai khác; ngoài ra các đương sự không có khiếu nại hoặc thắc mắc gì về thủ tục tố tụng.

Về nội dung vụ án:

[4] Xét yêu cầu của ông Nguyễn Văn L về việc yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị H, anh Nguyễn Văn K, anh Nguyễn Văn C, chị Nguyễn Thị Mỹ C1, chị Nguyễn Thị V phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn L với diện tích 668m^2 thuộc một phần thửa số 112 và một phần thửa 224 cùng tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã B,

huyện C, tỉnh Đồng Tháp, diện tích đất được xác định trong phạm vi các mốc M2-M3-M4-M5-M6-M7-M2 theo sơ đồ đo đạc ngày 23/3/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ. Hội đồng xét xử nhận định:

[5] Căn cứ "Tờ giao kèo mua bán đất" đề ngày đề ngày 20/9/2011 mà nguyên đơn giao nộp đã thể hiện giữa ông L và ông T có xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án đã tống đạt thông báo thụ lý cho ông T biết nhưng ông T không có ý kiến gì phản bác, thuộc tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Văn T là có thật.

[6] Xét về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã xác lập là chưa phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm giao dịch, bởi lẽ:

[6.1] Theo quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự 2005định: "*Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật*".

[6.2] Theo Điều 127 Luật đất đai 2003 sửa đổi bổ sung năm 2009 quy định về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau: "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất*".

[6.3] Như vậy, đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bắt buộc phải lập thành văn bản và phải được công chứng tại cơ quan có thẩm quyền, đây là một trong những điều kiện để hợp đồng có hiệu lực pháp luật.

[7] Xét về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

[7.1] Tại thời điểm hai bên xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T là người đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng đất; theo văn bản cung cấp thông tin của Công an huyện C số 98/CAH-QLHC ngày 28/02/2022 đã thể hiện tại thời điểm ngày 11/8/1999 (là ngày hộ ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thì hộ ông Nguyễn Văn T gồm có 06 nhân khẩu là: Nguyễn Văn T (là chủ hộ), Huỳnh Thị H, Nguyễn Thị Mỹ C1, Nguyễn Thị V, Nguyễn Văn K và Nguyễn Văn C.

[7.2] Tuy nhiên, theo "Tờ giao kèo mua bán đất" đề ngày 20/9/2011 có thể hiện chữ ký tên của ông T, bà H và anh C, những người còn lại trong hộ của ông T đều không có tên trong tờ giao kèo này và những người này đều trình bày không biết việc ông T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L. Tại phiên tòa, bà H và anh C không thừa nhận chữ ký trong "tờ giao kèo mua bán đất" nêu trên, ông L cũng không có gì để chứng minh. Do đó, Hội đồng xét xử xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên chỉ có một mình ông L và ông T thực hiện, những người trong hộ của ông T đều không biết, đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các thành viên còn lại trong hộ của ông T.

[7.3] Mặt khác, cũng tại "Tờ giao kèo mua bán đất" đề ngày 20/9/2011 chỉ thể hiện diện tích đất ngang 20 mét, dài 40 mét, ngoài ra không thể hiện bất kỳ thông tin nào khác đối với diện tích đất tranh chấp (như số thửa, số tờ bản đồ, vị trí tứ cạnh tiếp giáp với ai,...). Nguyên đơn cũng không chứng minh được phần diện tích đất 668m^2 đang tranh chấp (thuộc một phần thửa số 112, và một phần thửa 224 cùng tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp) là đối tượng của giao dịch giữa ông L và ông T. Nguyên đơn cho rằng đã nhận đất và sử dụng nhưng thực tế gia đình bị đơn vẫn đang sử dụng đất để trồng lúa và trồng rau má.

[8] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Văn T là giao dịch vô hiệu do đã vi phạm cả về nội dung và hình thức của hợp đồng. Về nguyên tắc, khi hợp đồng 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.

[9] Tại phiên tòa, ông L trình bày trường hợp xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông và ông T là vô hiệu thì ông yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu theo quy định:

[10] Xét về lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu: Tại thời điểm xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T biết rõ quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình nhưng một mình ông vẫn tiến hành giao dịch chuyển một phần diện tích đất cho ông L. Đối với ông L, mặt dù ông biết quyền sử dụng đất đang tranh chấp được cấp cho hộ ông T nhưng ông L không trực tiếp thỏa thuận với những người còn lại trong hộ của ông T làm ảnh hưởng đến quyền lợi của họ. Đồng thời, hai bên không thực hiện về mặt hình thức của hợp đồng theo quy định của pháp luật. Như vậy có thể xác định ông L và ông T đều có lỗi tương đương nhau làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu; do đó, mỗi người phải chịu trách nhiệm ½ giá trị thiệt hại.

[11] Về xác định thiệt hại: Giữa ông L và ông T không có thỏa thuận đặt cọc và các bên không có thoả thuận khác về việc áp dụng biện pháp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại; do đó thiệt hại được xác định là khoản tiền chênh lệch giữa giá trị quyền sử dụng đất do các bên thoả thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm.

[12] Theo tờ giao kèo mua bán đất thì giá trị quyền sử dụng đất hai bên đã thỏa thuận là 12.000.000 đồng tương đương 800m^2, tuy nhiên diện tích đất đo đạc thực tế là 668m^2 thuộc một phần thửa số 112 và một phần thửa 224 cùng tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp; giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích 668m^2 theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 196.244.000 đồng. Như vậy, giá trị quyền sử dụng đất chênh lệch là 184.244.000 đồng; buộc ông T phải có trách nhiệm bồi thường cho ông L ½ giá trị bị thiệt hại tương đương số tiền là 92.122.000 đồng.

[13] Đối với số tiền 800.000.000 đồng theo tờ giao kèo, nguyên đơn cho rằng là tiền mua T1, nguyên đơn đã bán hết T1 và không có yêu cầu gì nên không đặt vấn đề xem xét.

[14] Về án phí: Do yêu cầu của ông L không được chấp nhận nên ông L phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông T có trách nhiệm trả lại số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại cho ông L nên ông T cũng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định, tuy nhiên ông T thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí.

[15] Về chi phí tố tụng khác: Tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 11.487.361 đồng và chi phí thẩm định giá tài sản là 4.000.000 đồng, ông Nguyễn Văn L phải chịu, ông L đã nộp và đã chi xong.

[16] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh đề nghị xét xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a và c khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 689, Điều 697, Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L; tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Văn T theo "Tờ giao kèo mua bàn đất" xác lập ngày 20/9/2011 là giao dịch vô hiệu.

2. Về giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu, buộc ông Nguyễn Văn T phải có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn L số tiền 12.000.000 đồng và bồi thường cho ông Nguyễn Văn L ½ giá trị bị thiệt hại với số tiền là 92.122.000 đồng, tổng cộng là 104.122.000 đồng (một trăm lẻ bốn triệu, một trăm hai mươi hai nghìn đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, 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.

3. Về án phí:

- Ông Nguyễn Văn L phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), khấu trừ 1.300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0012247 ngày 24/02/2021 của Chi cục Thi hành án

dân sự huyện Cao Lãnh. Như vậy ông Nguyễn Văn L đã nộp xong án phí, hoàn trả cho ông L số tiền 1.000.000 đồng (một triệu đồng).

- Ông Nguyễn Văn T được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng khác: Ông Nguyễn Văn L phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tài sản tổng cộng là 15.487.361 đồng, ông L đã nộp và đã chi xong.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

6. 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND huyện Cao Lãnh;
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- CC THADS huyện Cao Lãnh;
- Lưu hồ sơ.

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

Trương Trường Chinh