

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN L
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 16/2024/DS-ST
Ngày: 15 - 4 - 2024
“V/v Tranh chấp về hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN L, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hà Thị Mỹ Xuân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Chung Thị Thu Nguyệt.

2. Ông Nguyễn Thanh Liêm.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Thị Diễm Quỳnh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Trọng Huy - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 11, 15 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện L xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 20/2023/TLST-DS, ngày 02 tháng 02 năm 2023, về việc “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 51/2024/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 3 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số: 45/2024/QĐST-DS ngày 04 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Lê Khải H, sinh năm 1987; Địa chỉ: Số C T, ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Chị Huỳnh Thị Cẩm T, sinh năm: 1985; Địa chỉ: Số F, khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Chị T là người đại diện theo ủy quyền của anh Lê Khải H (Theo Hợp đồng ủy quyền được Ủy ban nhân dân thị trấn L chứng thực số A, ngày 16/01/2023). Chị T có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: Ông Lê Công K, sinh năm 1948; Địa chỉ: Số A, ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Ông K có mặt tại phiên tòa.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Phạm Thị H1, sinh năm 1949; Địa chỉ: Số A, ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Bà H1 vắng mặt tại phiên tòa không rõ lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 12/01/2023, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 26/02/2024 của nguyên đơn anh Lê Khải H và trong quá trình giải quyết vụ án chỉ Huỳnh Thị Cẩm T đại diện nguyên đơn anh Lê Khải H trình bày:

Ngày 20/7/2022, do là chỗ họ hàng nên giữa nguyên đơn anh H và bị đơn ông Lê Công K có thỏa thuận giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 100m² được thể hiện trong phạm vi các mốc từ M1. M2. M3. M8 về M1 theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp giữa nguyên đơn anh Lê Khải H và bị đơn Lê Công K được đại diện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L ký duyệt ngày 14/4/2023 (kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện L); trong đó gồm 30m² đất ở nông thôn và 70m² đất trồng cây lâu năm thuộc một phần của thửa 84, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã Đ do ông Lê Công K đứng tên quyền sử dụng (tổng diện tích thửa đất theo đo đạc thực tế là 618m², gồm 120m² đất ở nông thôn).

Hợp đồng chuyển nhượng được thể hiện dưới dạng văn bản cụ thể hai bên lập Tờ thỏa thuận mua bán đất, đề ngày 20/7/2022 giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Công K và bên nhận chuyển nhượng là anh Lê Khải H, với diện tích đất đã nêu; giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng, nhưng sau đó có thay đổi thỏa thuận với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng được thể hiện bằng Biên nhận ngày 20/7/2022 giữa bên giao tiền là Lê Khai H2 và bên nhận tiền là Lê Công K số tiền 200.000.000 đồng tiền mua đất. Anh H2 đã giao đủ 200.000.000 đồng cho ông K, ông K là người nhận trực tiếp, nhận nhiều lần (những lần ông K chữa bệnh cho mình và cho vợ là bà H1).

Nhiều lần anh H2 yêu cầu ông K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, cụ thể là thực hiện thủ tục tách thửa sang tên diện tích nêu trên cho mình, nhưng ông K không thực hiện.

Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 27/02/2023, anh H2 thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể tại phiên họp anh H2 yêu cầu ông Lê Công K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện bằng Tờ thỏa thuận mua bán đất, đề ngày 20/7/2022 và Biên nhận ngày 20/7/2022. Cụ thể, ông K phải thực hiện thủ tục tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất cho anh Lê Khải H, diện tích theo như đo đạc thực tế là đất theo đo đạc thực tế là 100m² được thể hiện trong phạm vi các mốc từ M1. M2. M3. M8 về M1 theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp; trong đó gồm 30m² đất ở nông thôn và 70m² đất trồng cây lâu năm thuộc một phần của thửa 84, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã Đ do ông Lê Công K đứng tên quyền sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số bìa DC247310, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS10656, do Sở Tài nguyên và Môi

trường tỉnh Đ cấp cho ông Lê Công K ngày 20/7/2021.

Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu của anh H mà xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này vô hiệu thì yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cụ thể anh Lê Khải H yêu cầu ông Lê Công K và bà Phạm Thị H1 có nghĩa vụ liên đới trả cho anh H số tiền 200.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất, phía anh H tự nguyện giao trả Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số bìa DC247310, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS10656, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 20/7/2021 cho ông Lê Công K.

Tại phiên tòa, nguyên đơn thống nhất giữ nguyên lời trình bày cũng như giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đã nêu.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lê Công K trình bày:

Ông K thống nhất với lời trình bày của anh H, ông K xác định do cần tiền chữa bệnh cho bản thân và vợ là bà Phạm Thị H1 nên đã thỏa thuận chuyển nhượng đất như anh H trình bày.

Ông K thống nhất tất cả nội dung trình bày của anh H, ông K xác định mình có nhận đủ 200.000.000 đồng (qua nhiều lần cụ thể lần thứ nhất 150.000.000 đồng, lần thứ hai khi ông K bệnh nhận thêm 10.000.000 đồng, đến bà H1 bệnh nhận thêm 40.000.000 đồng).

Ông K đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông K đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, nếu Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu, ông K cũng đồng ý trả lại cho anh H số tiền 200.000.000 đồng đã nhận, và thống nhất sự tự nguyện của anh H để nhận lại từ anh H Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là chị Huỳnh Thị Cẩm T, và bị đơn ông Lê Công K thống nhất trình bày:

Từ trước tới nay các đương sự đều thống nhất thực hiện hợp đồng, nhưng đã không thực hiện được vì không đảm bảo điều kiện tách thửa theo quy định của Quyết định số 22/2021/QĐ-UBND, ngày 31 tháng 8 năm 2021, của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ về việc ban hành quy định điều kiện tách thửa, điều kiện hợp thửa, diện tích đất tối thiểu được tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp.

Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa phía nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất với biên bản thẩm định tại chỗ ngày 16/3/2023; Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp giữa nguyên đơn anh Lê Khải H và bị đơn Lê Công K được đại diện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L ký duyệt ngày 14/4/2023; thống nhất giá của phần đất tranh chấp bằng chính giá trị của hợp đồng chuyển nhượng; và thống nhất với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, không giao nộp bổ sung tài liệu chứng cứ gì thêm, không yêu cầu thu thập tài liệu,

chứng cứ gì thêm và không yêu cầu Tòa án triệu tập ai khác tham gia phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không rõ lý do. Dù đã được yêu cầu cung cấp ý kiến và tài liệu chứng cứ nhưng bà H1 đã không có văn bản ý kiến, mà chỉ gửi đơn xin miễn án phí.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng, còn người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H1 không thực hiện theo giấy triệu tập của Tòa án.

Về việc giải quyết vụ án: Theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, diễn biến tranh tụng tại phiên tòa, xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện bằng Tờ thỏa thuận mua bán đất, đề ngày 20/7/2022 giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Công K và bên nhận chuyển nhượng là anh Lê Khải H chưa đảm bảo về hình thức, các bên đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trả tiền, nhưng phía bị đơn chưa giao đất ngoài thực địa cũng như chưa thực hiện thủ tục tách thửa sang tên đối với diện tích đất chuyển nhượng. Việc ông K thỏa thuận chuyển nhượng cho anh H diện tích đất là 100m² (gồm 30m² đất ở nông thôn và 70m² đất trồng cây lâu năm) là không đủ điều kiện để tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ nên đối tượng của giao dịch giữa các bên không thực hiện được. Do đó, Hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 408 Bộ Luật Dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên là vô hiệu từ thời điểm giao kết, buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, cụ thể buộc anh Lê Khải H trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Công K; buộc ông Lê Công K và bà Phạm Thị H1 có nghĩa vụ liên đới trả cho anh H số tiền đã nhận là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn anh Lê Khải H yêu cầu bị đơn ông Lê Công K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã giao kết; trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã giao kết vô hiệu thì yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Từ đó xác định quan hệ pháp luật tranh chấp cần giải quyết là “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự, quan hệ tranh chấp dân sự này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện, quy định tại Điều 35 của Bộ luật

tổ tụng dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện L theo quy định tại Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, bị đơn ông Lê Công K với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H1 có ủy quyền cho anh Lê Ngọc T1, sinh năm 1988, địa chỉ số nhà C ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp để đại diện ông K và bà H1 tham gia tố tụng tại Tòa án theo các Hợp đồng ủy quyền của bên ủy quyền là ông Lê Công K, bà Phạm Thị H1 với bên được ủy quyền là anh Lê Ngọc T1 được Ủy ban nhân dân thị trấn L chứng thực số 34, ngày 14/02/2023 và số 256, ngày 06/9/2023. Tuy nhiên, ngày 23/01/2024, anh T1 có đơn xin hủy ủy quyền gửi đến Tòa án với nội dung không tiếp tục nhận ủy quyền của ông K và bà H1 nữa, bên nhận ủy quyền tự nguyện không tiếp tục nhận ủy quyền nữa nên được ghi nhận và xác định anh T1 không còn là người đại diện hợp pháp cho ông K và bà H1 khi tham gia tố tụng tại Tòa án.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm, nhưng bà H1 vắng mặt không rõ lý do. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này là phù hợp với quy định tại các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Khi thụ lý vụ án, và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể để bổ sung yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi bị tuyên bố vô hiệu, nguyên đơn đã thực hiện nghĩa vụ nộp tạm ứng án phí nên chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện này là phù hợp với quy định.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất hai bên có thỏa thuận giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 100m² được thể hiện trong phạm vi các mốc từ M1. M2. M3. M8 về M1; trong đó gồm 30m² đất ở nông thôn và 70m² đất trồng cây lâu năm thuộc một phần của thửa 84, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã Đ do ông Lê Công K đứng tên quyền sử dụng. Nội dung thỏa thuận được thể hiện dưới dạng văn bản cụ thể hai bên lập Tờ thỏa thuận mua bán đất, đề ngày 20/7/2022 giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Công K và bên nhận chuyển nhượng là anh Lê Khải H, với diện tích đất đã nêu; giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng, nhưng sau đó có thay đổi thỏa thuận với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng được thể hiện bằng Biên nhận ngày 20/7/2022 giữa bên giao tiền là Lê Khải H và bên nhận tiền là Lê Công K số tiền 200.000.000 đồng tiền mua đất. Nguyên đơn giao nộp bản chính Tờ thỏa thuận mua bán đất, đề ngày 20/7/2022 và Biên nhận ngày 20/7/2022 làm chứng cứ chứng minh và bị đơn là ông K cũng thống nhất nội dung các văn bản này, đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh. Từ đó đủ cơ sở xác định việc thỏa thuận và giao kết hợp đồng của hai bên là có thật.

[2.2] Về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện bằng Tờ thỏa thuận mua bán đất, đề ngày 20/7/2022 và Biên nhận ngày 20/7/2022, giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Công K với bên nhận chuyển nhượng là anh Lê Khải H chưa đảm bảo về hình thức. Tuy các bên đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trả tiền, nhưng phía bị đơn chưa giao đất ngoài thực địa cũng như chưa thực hiện thủ tục tách thửa sang tên đối với diện tích đất chuyển nhượng. Theo Công văn số 3488/CNVPĐKĐ ĐHLV-ĐKCG, ngày 13/9/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L xác định diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng là 100m² (gồm 30m² đất ở nông thôn và 70m² đất trồng cây lâu năm) của ông Lê Công K chuyển cho anh Lê Khải H thuộc một phần của thửa đất số 84, tờ bản đồ số 7 tại xã Đ chưa đảm bảo theo quy định tại Điều 5, Điều 6, Điều 11 của quy định điều kiện về tách thửa đất theo quy định về điều kiện tách thửa, điều kiện hợp thửa, diện tích đất tối thiểu được tách thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu cho hộ gia đình, các nhân đang sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp ban hành kèm theo Quyết định số 22/2021/QĐ-UBND, ngày 31 tháng 8 năm 2021, của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ; Đồng thời nội dung này được cả nguyên đơn và bị đơn thống nhất trình bày tại phiên tòa nhằm xác định đây là lý do cho việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, vì sau nhiều lần thực hiện thủ tục hành chính để tách thửa sang tên như thỏa thuận đều không thực hiện được. Như vậy, việc ông K thỏa thuận chuyển nhượng cho anh H diện tích đất là 100m² (gồm 30m² đất ở nông thôn và 70m² đất trồng cây lâu năm) là không đủ điều kiện để tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ nên đối tượng của giao dịch giữa các bên không thực hiện được. Do đó, Hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 408 Bộ Luật Dân sự năm 2015.

[2.3] Xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu

Điều 131 Bộ luật dân sự quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu

“1. Giao dịch dân sự vô hiệu 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.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.

...”

Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, phía nguyên đơn anh H đã trả đủ cho ông K số tiền chuyển nhượng là 200.000.000 đồng; ông K giao cho anh H giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số bìa DC247310, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS10656, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Lê Công K ngày 20/7/2021. Ông K chưa giao đất ngoài thực địa cho anh H sử dụng. Theo quy định khi hợp đồng vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

[2.4] Xét yêu cầu nguyên đơn

Nguyên đơn là anh H yêu cầu ông K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận. Tuy nhiên, hợp đồng này được xác định là vô hiệu 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, nên yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của anh H là không có cơ sở để chấp nhận.

Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này vô hiệu, anh H yêu cầu ông K và bà H1 có nghĩa vụ liên đới trả anh H số tiền chuyển nhượng đã nhận là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Anh H tự nguyện trả lại cho ông K bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K. Yêu cầu này của anh H được bị đơn là ông K đồng ý, ông K xác định ông K và bà H1 hiện là vợ chồng hợp pháp và việc chuyển nhượng đất để lấy tiền chữa bệnh cho bản thân và vợ là bà H1.

Yêu cầu của anh H là có cơ sở, cần thiết phải buộc ông K và bà H1 có nghĩa vụ liên đới trả cho anh H 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) tiền chuyển nhượng đất đã nhận; và ghi nhận sự tự nguyện của anh H về việc trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K.

[2.5] Lời trình bày của bị đơn phù hợp với diễn biến sự việc, nội dung trình bày của phía nguyên đơn.

[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị H1 đã được Tòa án thông báo về việc thụ lý vụ án, nội dung đơn khởi kiện, các tài liệu chứng cứ kèm theo; cũng như được tổng đạt đầy đủ văn bản tố tụng, thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; được thông báo yêu cầu bổ sung tài liệu, chứng cứ là ý kiến của bà H1 về nội dung vụ án. Tuy nhiên, bà H1 không có mặt tại Tòa án để giải quyết vụ án, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, cũng như vắng mặt không rõ lý do tại phiên tòa xét xử sơ thẩm; Tòa án cũng không nhận được văn bản trình bày ý kiến của bà H1 về nội dung vụ án, vì vậy xem như bà H1 đã không thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình, nên bà H1 phải chịu mọi hậu quả pháp lý phát sinh.

[4] Lời phát biểu của Kiểm sát viên phù hợp với quy định pháp luật nên chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đã chi là 2.894.000 đồng (Hai triệu, tám trăm chín mươi bốn nghìn đồng). Do phía nguyên đơn anh Lê Khải H có yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ để giải quyết yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn không được chấp nhận, nên nguyên đơn có nghĩa vụ phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Chi phí này phía nguyên đơn là anh H đã nộp tạm ứng và đã chi xong.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 20/12/2016 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, buộc nguyên đơn anh Lê Khải H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất; Bị đơn là ông Lê Công K và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên phần nghĩa vụ trả tiền với số tiền án phí là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng), tuy nhiên ông K và bà H1 là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn, có đơn đề nghị và được chấp nhận miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

[7] Về quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo thực hiện theo quy định tại các điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các điều 26, 35, 39, 91, 92, 147, 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 131, 408 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lê Khải H về việc yêu cầu ông Lê Công K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể buộc ông K phải thực hiện thủ tục tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất cho anh Lê Khải H, diện tích theo như đo đạc thực tế là đất theo đo đạc thực tế là 100m² được thể hiện trong phạm vi các mốc từ M1. M2. M3. M8 về M1 thuộc một phần của thửa đất số 84, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã Đ do ông Lê Công K đứng tên quyền sử dụng.

(Các điểm mốc nêu trên được thể hiện theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò và Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp giữa nguyên đơn anh Lê Khải H và bị đơn Lê Công K được đại diện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L ký duyệt ngày 14/4/2023).

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện bằng Tờ thỏa thuận mua bán đất, đề ngày 20/7/2022 giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Công K và bên nhận chuyển nhượng là anh Lê Khải H và Biên nhận ngày 20/7/2022 là giao dịch dân sự vô hiệu.

- Buộc anh Lê Khải H hoàn trả cho ông Lê Công K Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 84, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp; số bìa DC247310; số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS10656, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Lê Công K ngày 20/7/2021.

- Buộc ông Lê Công K và bà Phạm Thị H1 có nghĩa vụ liên đới trả cho anh Lê Khải H số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn anh Lê Khải H phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.894.000 đồng (Hai triệu, tám trăm chín mươi bốn nghìn đồng). Số tiền này nguyên đơn đã nộp tạm ứng và đã chi xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn anh Lê Khải H phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.300.000 đồng (Năm triệu, ba trăm nghìn đồng) theo các Biên lai nộp tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0016400, ngày 02/02/2023; số 0003681, ngày 11/3/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L. Anh H được nhận lại 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng).

Bị đơn là ông Lê Công K và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị H1 được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

4. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyết định 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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Các đương sự, người đại diện hợp pháp của đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định.

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 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, 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:

- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND huyện L;
- CC.THADS huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, VPTA.

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

(Đã ký)

Hà Thị Mỹ Xuân