

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CỜ ĐỎ
TP. CẦN THƠ**

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

Bản án số: 14/2022/DSST

Ngày: 26-4-2022

*V/v tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng QSD đất.*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CỜ ĐỎ, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Minh Phụng

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Lê Thị Xuân Hiền

2. Ông Lê Văn Thừa

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Phi Liễu – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cờ Đỏ tham gia phiên tòa: Ông Lưu Quốc Phú – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2022, Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 72/2021/TLST-DS ngày 26 tháng 5 năm 2021 về việc: “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 30/2022/QĐXX-DS ngày 18 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Văn S, sinh năm 1966 (chết); Bà Phạm Thị Diễm T, sinh năm 1978; Cùng trú tại: Ấp T, xã Đ, huyện C, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

Đại diện theo uỷ quyền cho bà T: Ông Phan Thanh H, sinh năm 1969; Trú tại: Ấp 8, xã T, huyện A, tỉnh Kiên Giang. Văn bản uỷ quyền lập ngày 06/5/2021. (có mặt)

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S:

Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1937; Trú tại: Ấp Đ, xã Đ, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Bà Phạm Thị Diễm T, sinh năm 1978; Bà Lê Ngọc H, sinh năm 1991; Bà Lê Ngọc T, sinh năm 1990; Cùng trú tại: Ấp T, xã Đ, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo uỷ quyền cho bà Sáu, bà Hà, bà Tuyển: Bà Phạm Thị Diễm T, sinh năm 1978; Trú tại: Ấp T, xã Đ, huyện C, thành phố Cần Thơ. Văn bản uỷ quyền lập ngày 09/3/2022. (có mặt)

Bị đơn: Bà Hồ Thị B, sinh năm 1963; Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1992; Bà Nguyễn Thị Thuỳ T, sinh năm 1992; Cùng trú tại: Ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ. (Bà B, Ông T cùng có mặt; Bà T vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Võ Văn T, sinh năm 1976; Bà Nguyễn Kiều T, sinh năm 1978; Cùng trú tại: Ấp Đ, xã Đ, huyện C, thành phố Cần Thơ. (Ông T, bà T cùng vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn - ông Phan Thanh H trình bày:

Ông Lê Văn S (chết năm 2022) và bà Phạm Thị Diễm T là vợ chồng. Người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông S gồm: Bà Nguyễn Thị S (mẹ ruột), bà Phạm Thị Diễm T (vợ), bà Lê Ngọc H (con) và bà Lê Ngọc T (con).

Vào năm 2020, vợ chồng ông Lê Văn S, bà Phạm Thị Diễm T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Hồ Thị B, ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị Thuỳ T diện tích 15.250 m² (theo kết quả đo đạc 16.953,1m²), thửa số 172, tờ bản đồ số 13 với giá chuyển nhượng 90.000.0000 đồng/công (1.296 m²). Đất tọa lạc tại Ấp Đ, xã Đ, huyện C, thành phố Cần Thơ. Sau khi thoả thuận xong, hai bên lập giấy thoả thuận mua bán đất ngày 03/3/2020.

Phương thức thanh toán như sau:

Lần 1: Ngày 03/3/2020: Giao 200.000.000 đồng.

Lần 2: Ngày 12/3/2020: Giao 200.000.000 đồng.

Lần 3: Vào tháng 07 âm lịch, hai bên hoàn tất các thủ tục sang tên và giao nhận đất canh tác sẽ giao nhận toàn bộ số tiền còn lại được tính cụ thể vào ngày 13/3/2020.

Khi hai bên ký giấy thoả thuận mua bán đất ngày 03/3/2020 (giấy tay) xong, vợ chồng ông S giao 450.000.000đồng (Trong đó: ngày 03/3/2020 giao 200.000.000 đồng; ngày 12/3/2020 giao 200.000.000 đồng và ngày 06/7/2020 giao 50.000.000 đồng).

Do tình hình dịch bệnh chung cả thế giới, vợ chồng ông S đang ở nước ngoài nên không thực hiện nghĩa vụ thanh toán đúng theo giấy thoả thuận mua bán đất. Trong tháng 07/2020 âm lịch, vợ chồng ông S có liên lạc điện thoại cho Bà B để yêu cầu chuyển nhượng cho con ruột và sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại nhưng Bà B nói khi nào vợ chồng ông S về nước thì làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất. Đến ngày 28/4/2021, vợ chồng ông S về nước, đã cách ly tại thành phố Đà Nẵng (14 ngày). Sau đó, vợ chồng ông S đến gặp Bà B, ông T, bà T để thanh toán số tiền còn lại để được chuyển nhượng phân đất chuyển nhượng. Bà B cùng các con không đồng ý chuyển nhượng và cho rằng theo giấy thoả thuận mua bán đất giao đủ tiền chuyển nhượng 03 lần (từ tháng 3 đến tháng 7/2020 âm) nhưng đến nay quá thời hạn phía nguyên đơn không thanh toán đúng theo thoả thuận nên không tiếp tục chuyển nhượng.

Nay nguyên đơn vợ chồng ông S, bà T yêu cầu các bị đơn Bà B, ông T và bà T tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 03/3/2020 với diện tích 16.953,1 m², thuộc thửa 172, tờ bản đồ 13. Đất tọa lạc tại Ấp Đ, xã Đ, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Theo bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn bà Hồ Thị B trình bày:

Vào ngày 03/3/2020, bà cùng các con có thoả thuận chuyển nhượng QSD đất cho vợ chồng ông S, bà T diện tích 15.250 m², thuộc thửa 172, tờ bản đồ 13 với giá 90.000.000 đồng/công (1.296m²). Hai bên lập Giấy thoả thuận mua bán đất lập ngày 03/3/2020. Vợ chồng ông S đã giao 03 lần (Từ ngày 03/3/2020 đến 07/6/2020) với số tiền 450.000.000 đồng. Đối với số tiền còn lại, đến hết tháng 7/2020 à, vợ chồng ông S sẽ giao đủ và bà cùng các con sẽ giao đất. Khi đến hết tháng 7/2020, vợ chồng ông S vẫn chưa giao đủ số tiền còn lại, mặc dù đã nhiều lần nhắc nhở. Bà xác định hợp đồng trên là hợp đồng đặt cọc, ai vi phạm hợp đồng thì phải chịu phạt cọc. Trong trường hợp này, vợ chồng ông S vi phạm hợp đồng nên phải chịu phạt cọc bằng số tiền đã giao.

Tháng 05/2020, sau khi ông Nguyễn Văn H chết, bà cùng các con lập thủ tục phân chia di sản thừa kế. Các hàng thừa kế của ông Hùng thống nhất giao toàn bộ phần di sản là quyền sử dụng đất tại thửa 172, tờ bản đồ 13 cho ông Nguyễn Minh T thừa hưởng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02741 cấp ngày 22/5/2020. Mục đích lập thủ tục phân chia di sản thừa kế cho ông T đứng tên là để ông T lập thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông S, bà T.

Ngoài ra, trước đây, toàn bộ phần diện tích đất tại thửa 172, tờ bản đồ 03, bà và các con thoả thuận cầm cố cho vợ chồng Ông T, bà T một phần diện tích là 03 công tầm 3m. Thời hạn cố 01 năm (từ ngày 08/07/2020 đến 08/7/2021). Khi hết thời hạn cầm cố, do không có khả năng chuộc lại đất nên vợ chồng Ông T, bà T tiếp tục canh tác cho đến nay. Đối với phần diện tích 05 công tầm 3m còn lại thì cho vợ chồng bà Ông T, bà T thuê với giá 3.500.000 đồng/công tầm 3m. Thời hạn thuê là 01 năm (đến hết tháng 7/2022). Hai bên chỉ thoả thuận hợp đồng miệng không lập giấy tờ gì.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, các bị đơn Bà B, ông T, bà T không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 03/3/2020. Bà B, ông T, bà T xác định hợp đồng trên là hợp đồng đặt cọc, phía nguyên đơn đã vi phạm hợp đồng nên phải chịu tiền phạt cọc theo thoả thuận là bằng số tiền phía nguyên đơn đã giao là 450.000.000 đồng. Đối với Hợp đồng cầm cố QSD đất và Hợp đồng thuê QSD đất giữa Bà B cùng các con với vợ chồng Ông T, bà T thì các bên tự thoả thuận không yêu cầu giải quyết.

Ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Thuỳ T thống nhất lời trình bày của bà B và không bổ sung gì thêm.

Theo bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kiều T trình bày:

Ngày 08/7/2019, vợ chồng ông Võ Văn T và bà Nguyễn Kiều T có nhận cầm cố QSD đất của vợ chồng bà Hồ Thị B và ông Nguyễn Văn H diện tích 08 công tầm 3m, thuộc thửa 172, tờ bản đồ 13 do ông Nguyễn Văn H đứng giấy chứng nhận QSD đất với giá 80 chỉ vàng 24k. Thời gian cố 01 năm (từ 08/07/2019 đến 08/7/2020). Hai bên có lập Tờ cố đất (giấy tay). Đất tọa lạc tại Ấp Đ, xã Đ, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Khi thoả thuận xong, vợ chồng bà đã giao vàng và nhận đất canh tác từ ngày 08/7/2019 đến ngày 08/7/2020. Khi hết thời hạn cầm cố đất, ông Hùng chết, Bà B và các con chuộc lại 01 phần diện tích đất cầm cố là 05 công tầm 3m. Phần diện tích đất còn lại, Bà B cùng các con tiếp tục thoả thuận cầm cố cho vợ chồng bà , thời hạn cố 01 năm

(08/07/2020 đến 08/7/2021) nhưng đến nay, bà B cùng các con không chuộc lại nên vợ chồng bà tiếp tục canh tác.

Đối với phần diện tích 05 công tầm 3m đã chuộc lại, bà B cùng các con cho vợ chồng bà thuê lại từng năm với giá 3.500.000 đồng/công tầm 3m. Thời hạn thuê là 01 năm (đến hết tháng 7/2022). Hai bên chỉ thỏa thuận hợp đồng miệng không lập giấy tờ gì. Khi nhận cầm cố và thuê QSD đất, vợ chồng bà biết bà B đã chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất này cho vợ chồng ông S nhưng không ý kiến gì.

Nay người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kiều T không ý kiến và yêu cầu gì đối Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất liên quan đến thửa đất đang nhận cầm cố và thuê QSD đất. Đối với Hợp đồng cầm cố đất và Hợp đồng thuê QSD đất giữa vợ chồng bà và Bà B, ông T, bà T thì các bên tự thỏa thuận giải quyết.

Quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn T vắng mặt.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Cờ Đỏ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung:

Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (giấy thỏa thuận mua bán đất) lập ngày 03/3/2020.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 03/3/2020 giữa vợ chồng ông Lê Văn S, bà Phạm Thị Diễm T với các bị đơn bà Hồ Thị B, ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Thuỳ T là vô hiệu.

Buộc các bị đơn bà Hồ Thị B, ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Thuỳ T có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền 450.000.000 đồng.

Đối với Hợp đồng cầm cố QSD đất và Hợp đồng thuê QSD đất giữa vợ chồng ông Võ Văn T, bà Nguyễn Kiều T với bà Hồ Thị B, ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Thuỳ T, các bên không yêu cầu nên không xem xét giải quyết. Do đó, cần tách ra giải quyết thành vụ kiện khác khi các bên tranh chấp.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:*

[1.1] *Về quan hệ pháp luật:* Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/3/2020. Tòa án thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*”.

[1.2] *Về việc tham gia tố tụng:* Bị đơn bà Nguyễn Thị Thuỳ T và người có quyền

lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn T, bà Nguyễn Kiều T đều vắng mặt nhưng có văn bản đề nghị xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở tiếp tục xét xử vắng mặt những người trên.

[2] *Về nội dung:*

[2.1] Quá trình tố tụng đã xác định được phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 16.95,1m², tại thửa 172, tờ bản đồ số 13; Đất tọa lạc tại Ấp Đ, xã Đ, huyện C, thành phố Cần Thơ.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Theo sự thừa nhận của nguyên đơn và bị đơn thể hiện, vào năm 2020, vợ chồng ông S, bà T có nhận chuyển nhượng QSD đất của bà Hồ Thị B, ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị Thuỳ T diện tích theo kết quả đo đạc thực tế 16.953,1m², tại thửa 172, tờ bản đồ số 13; Đất tọa lạc tại Ấp Đ, xã Đ, huyện C, thành phố Cần Thơ. Giá chuyển nhượng 90.000.0000 đồng/công (1.296 m²). Hai bên ký giấy thoả thuận mua bán đất ngày 03/3/2020. Thời gian thanh toán:

Lần 1: Ngày 03/3/2020: Giao 200.000.000 đồng.

Lần 2: Ngày 12/3/2020: Giao 200.000.000 đồng.

Lần 3: Vào tháng 07 âm lịch hai bên hoàn tất các thủ tục sang tên và giao nhận đất canh tác sẽ giao nhận toàn bộ số tiền còn lại được tính cụ thể vào ngày 13/3/2020.

Khi thoả thuận xong, hai bên ký giấy thoả thuận mua bán đất ngày 03/3/2020, vợ ông S giao 200.000.000 đồng; ngày 12/3/2020 giao 200.000.000 đồng và ngày 06/7/2020 giao thêm 50.000.000 đồng.

Nguyên đơn cho rằng do sự cố tình hình dịch bệnh chung cả thế giới nên khi vợ chồng ông S, bà T đang ở nước ngoài không về được để thực hiện theo giấy thoả thuận mua bán đất ngày 03/3/2020 và trong tháng 07 âm lịch, vợ chồng ông S có liên lạc điện thoại cho Bà B thoả thuận để chuyển nhượng cho con ruột của ông và sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại nhưng Bà B thống nhất khi nào vợ chồng ông S về nước thì làm thủ tục chuyển nhượng.

Bị đơn xác định hợp đồng giao kết giữa các bên là hợp đồng đặt cọc, vợ chồng ông S đã giao tiền 03 lần (Từ ngày 03/3/2020 đến 07/6/2020) với số tiền 450.000.000 đồng. Đối với số tiền còn lại các bên thoả thuận đến tháng 7/2020, vợ chồng ông S sẽ giao tiền đủ. Khi đến hết tháng 7/2020, vợ chồng ông S vẫn chưa giao đủ số tiền còn lại. Trong trường hợp này, vợ chồng ông S vi phạm hợp đồng nên phải chịu tiền phạt cọc là bằng số tiền nguyên đơn đã giao là 450.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nhưng phía bị đơn không đồng ý và yêu cầu phạt hợp đồng đặt cọc bằng số tiền 450.000.000 đồng nguyên đơn đã giao.

Xét thấy: Căn cứ vào Giấy thoả thuận mua bán đất ngày 03/3/2020 thể hiện: Giá trị chuyển nhượng QSD đất là 90.000.000 đồng/công tầm 3m, nguyên đơn có nghĩa vụ thanh toán giá trị hợp đồng 03 lần (từ ngày 03/3/2020 đến tháng 07/2020 âm lịch), bị đơn có nghĩa vụ giao QSD đất và các bên tiến hành thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định. Ngoài ra, không thể hiện số tiền những lần thanh toán trên là tiền đặt cọc. Tuy nhiên, phần cuối của giấy thoả thuận mua bán đất thể hiện: "... Hai bên cam kết nếu

không thực hiện đúng theo thoả thuận sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật. Bên bán không thực hiện đúng sẽ bồi thường gấp 05 (năm) lần số tiền cọc đã nhận. Bên mua không thực hiện đúng sẽ mất tiền cọc đã giao”. Trong trường hợp này, các bên thoả thuận là trái nội dung thoả trong giấy thoả thuận mua bán đất trên. Ngoài ra, bị đơn cho rằng số tiền này là đặt cọc nhưng bị đơn không có tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh số tiền nguyên đơn đã thanh toán là số tiền đặt cọc. Trong khi đó, phía nguyên đơn không thừa nhận số tiền đã thanh toán cho bị đơn là số tiền đặt cọc mà xác định là số tiền thanh toán giá trị hợp đồng. Do đó, có cơ sở xác định giao dịch dân sự giữa nguyên đơn và bị đơn là hợp đồng chuyển nhượng QSD đất.

[2.3] Xét giao dịch chuyển nhượng QSD đất được xác lập ngày 03/3/2020 giữa bên chuyển nhượng Bà B, ông T, bà T với bên nhận chuyển nhượng vợ chồng ông S, bà T chỉ lập giấy tay, không tuân thủ về mặt hình thức theo quy định tại Điều 117, Điều 119, Điều 502 của Bộ luật Dân sự và theo quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013.

Mặc khác, phần diện tích đất chuyển nhượng hiện nay bên bị đơn chưa giao đất và bên nhận chuyển nhượng chưa giao đủ tiền chuyển nhượng (tương đương 2/3 giá trị hợp đồng) nên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất trên vô hiệu là phù hợp với quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất là không có cơ sở mà cần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 03/3/2020 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[2.4] Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là 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 xác lập. Khi hợp đồng chuyển nhượng QSD đất trên vô hiệu thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bên có lỗi phải bồi thường.

Xét thấy: Đối với giao dịch dân sự trên, nguyên đơn chỉ thanh toán cho các bị đơn số tiền 450.000.000 đồng (một phần giá trị hợp đồng) và phía bị đơn chưa giao đất chuyển nhượng cho nguyên đơn nên cần buộc bị đơn có trách nhiệm giao trả cho nguyên đơn số tiền 450.000.000 đồng đã nhận.

Xét về yếu tố lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng QSD đất bị vô hiệu:

Từ khi các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đến khi tranh chấp (năm 2021), hai bên không lập thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định pháp luật trong khi pháp luật quy định phải biết và thực hiện. Do đó, có cơ sở xác định các bên đều có lỗi một phần. Ngoài ra, trong hợp đồng chuyển nhượng có quy định rõ ràng thời gian và trách nhiệm các bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất theo đúng quy định nhưng phía nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán giá trị hợp đồng còn lại. Do đó, có cơ sở xác định các bên đều có lỗi một phần, tuy nhiên lỗi chính dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Đối với các bị đơn, từ khi giao kết hợp đồng cho đến nay phía bị đơn đã nhận một phần giá trị hợp đồng (số tiền 450.000.000 đồng) và vẫn tiếp tục sử dụng đất. Mặc khác, giá trị đất tại thời điểm chuyển nhượng là 90.000.000đồng/công tầm 3m (tương đương

69.444 đồng/m²) nhưng theo kết quả định giá thì giá trị đất là 95.000đồng/m². Trong trường hợp này, giá trị đất tăng thêm so với thời điểm chuyển nhượng nên có cơ sở xác định phía bị đơn không bị thiệt hại gì nên không buộc nguyên đơn có trách nhiệm bồi thường.

[3] Đối với Hợp đồng cầm cố QSD đất và Hợp đồng thuê QSD đất giao kết giữa vợ chồng Ông T, bà T với các bị đơn bà B, ông T, bà T, các đương sự không yêu cầu nên không xem xét giải quyết. Do đó, cần tách ra giải quyết thành vụ kiện khác khi các bên tranh chấp.

[4] *Án phí dân sự sơ thẩm*: Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận và các bị đơn có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền 450.000.000 đồng nên cần buộc nguyên đơn và các bị đơn phải nộp án phí theo quy định.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản: Nguyên đơn và bị đơn phải chịu 50% chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản. Nguyên đơn đã nộp số tiền 10.000.000 đồng và đã chi xong nên buộc các bị đơn có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn số tiền 5.000.000 đồng.

[6] Từ những căn cứ trên việc Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cờ Đỏ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 03/3/2020 là có cơ sở, đúng pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 117, Điều 119, Điều 129, Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 188, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông đối với bị đơn về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 03/3/2020.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 03/3/2020 là vô hiệu.

Buộc bị đơn có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền 450.000.000 đồng (*Bốn trăm năm mươi triệu đồng*).

Tách Hợp đồng cầm cố QSD đất và Hợp đồng thuê QSD đất giữa vợ chồng ông Võ Văn T, bà Nguyễn Kiều T với bà Hồ Thị B, ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Thuỳ T ra giải quyết thành vụ kiện khác khi các bên có tranh chấp.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Buộc nguyên đơn phải chịu số tiền 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 013697 ngày 26/5/2021. Công

nhận nguyên đơn đã nộp xong.

2.2. Buộc các bị đơn bà B, ông T, bà T phải nộp số tiền 22.000.000 đồng.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn phải chịu 5.000.000 đồng và các bị đơn Bà B, ông T, bà T phải chịu 5.000.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền 10.000.000 đồng và đã chi xong nên buộc các bị đơn bà B, ông T, bà T trả lại cho nguyên đơn số tiền 5.000.000 đồng.

5. Án tuyên công khai, có mặt đại diện theo uỷ của nguyên đơn- ông Phan Thanh H; Có mặt đại diện theo uỷ quyền người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng và đồng thời là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S-bà Phạm Thị Diễm T; Vắng mặt bị đơn bà Nguyễn Thị Thuỳ T; Vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn T, bà Nguyễn Kiều T.

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử theo trình tự phúc thẩm.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND TP Cần Thơ;
- VKSND huyện Cờ Đỏ;
- Chi cục THADS huyện Cờ Đỏ;
- Đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Võ Minh Phụng