**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: 30/2023/DS-ST
Ngày: 18/9/2023
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 toạ phiên toà*: Ông Nguyễn Thành Tân.

*Các Hội thẩm nhân dân*:

Bà Trần Thị Lan;

Ông Ngô Văn Nghị.

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Khánh Phước - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn, tỉnh Bình Định.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tây Sơn, tỉnh Bình Đinh tham gia phiên tòa:*** Ông Dương Tấn Phát - Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Tây Sơn, tỉnh Bình Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 11/2021/TLST-DS ngày 01 tháng 11 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 65/2023/QXXST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2023 và thông báo dời ngày xét xử số 01/TBDNXX ngày 08 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Trần Văn B, sinh năm 1976; địa chỉ: Thôn A, xã B, huyện T, tỉnh Bình Định;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hồ Thị H, sinh năm 1983, địa chỉ: 105 đườngT, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Định (văn băn ủy quyền ngày 19/7/2021) – (có mặt)

- *Bị đơn:* Vợ chồng ông bà Huỳnh Văn L, sinh năm 1964 - Nguyễn Thị T, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn M, xã B, huyện T, tỉnh Bình Định (ông L có mặt; bà T vắng mặt – có yêu cầu vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Trần Văn S, sinh năm 1945; địa chỉ: Thôn A, xã B, huyện T, tỉnh Bình Định (vắng mặt – có yêu cầu vắng mặt).

2. Anh Trần Văn N, sinh năm 1983;
3. Anh Trần Văn T, sinh năm 1986;
4. Chị Trần Thị T, sinh năm 1988;
5. Anh Trần Văn D, sinh năm 1992;
Cùng địa chỉ: Thôn A, xã B, huyện T, tỉnh Bình Định.

6. Chị Trần Thị C, sinh năm 1970;
Địa chỉ: Thôn V, xã B, T, tỉnh Bình Định.

7. Anh Trần Văn N, sinh năm 1972;
Địa chỉ: Thôn H, xã B, T, tỉnh Bình Định.

8. Chị Trần Thị T, sinh năm 1978;
Địa chỉ: Khối phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Trần Văn N, anh Trần Văn T, chị Trần Thị T, anh Trần Văn D, chị Trần Thị C, anh Trần Văn N, chị Trần Thị T là bà Hồ Thị H, sinh năm 1983, địa chỉ: 105 đường T, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Định (văn bản ủy quyền ngày 28/10/2021 và 07/4/2022) – (có mặt).

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

***** Tại đơn khởi kiện ngày 21 tháng 9 năm 2021 của anh Trần Văn B, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Hồ Thị H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Diện tích đất 7.759 $m^2$ tại thửa số 136, tờ bản đồ số 29 ở thôn A, xã B, huyện T, tỉnh Bình Định thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện T cấp đổi ngày 08/02/2007, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01551; ông Trần Văn S đứng tên chủ hộ. Hộ ông S gồm 10 nhân khẩu: Ông Trần Văn S, bà Lý Thị T (vợ ông S - đã chết) cùng các người con của vợ chồng ông bà S - T, gồm: Anh Trần Văn B, anh Trần Văn N, anh Trần Văn T, chị Trần Thị T, anh Trần Văn D, chị Trần Thị C, anh Trần Văn N, chị Trần Thị T. Diện tích đất nêu trên là thuộc quyền sử dụng chung các thành viên trong hộ nhưng vợ chồng ông bà Trần Văn S - Lý Thị T chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà Huỳnh Văn L - Nguyễn Thị T vào ngày 14/01/1999 với giá 3.500.000 đồng mà không được sự đồng ý của các thành viên còn lại trong hộ.

Với lý do trên, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với diện tích đất nêu trên vào ngày 14/01/1999 giữa vợ chồng ông bà Trần Văn S - Lý Thị T với vợ chồng ông bà Huỳnh Văn L - Nguyễn Thị T là hợp đồng vô hiệu. Vợ chồng ông bà L - T có nghĩa vụ trả lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng cho những người đồng sử dụng. Bà đại diện nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thống nhất với biên bản định giá ngày 16/12/2022

mà Hội đồng đã định giá. Việc vợ chồng ông bà S - T nhận tiền của vợ chồng ông bà L – T trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T đã chết nên ông S có nghĩa vụ trả lại tiền cho vợ chồng ông bà L – T. Đối với số tiền 4.000.000 đồng mà anh B tạm ứng chi phí việc xem xét, định giá tài sản tranh chấp thì những người ký kết hợp đồng dẫn đến hợp đồng vô hiệu phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho anh B.

***** Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn vợ chồng ông bà Huỳnh Văn L - Nguyễn Thị T trình bày:

Vào ngày 14/01/1999 vợ chồng ông bà Trần Văn S - Lý Thị T viết giấy chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà diện tích 7.759 $m^2$ tại thửa số 136, tờ bản đồ số 29 ở thôn A, xã B, huyện T, tỉnh Bình Định với giá 3.500.000 đồng. Vợ chồng ông bà giao 3.000.000 đồng cho vợ chồng ông bà S – T tại ngày ký giấy chuyển nhượng, còn lại 500.000 đồng sẽ giao sau. Hai bên thỏa thuận miệng là khi giao đủ số tiền còn lại thì vợ chồng ông bà S – T đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vợ chồng ông bà làm thủ tục sang tên trước bạ. 06 tháng sau kể từ ngày chuyển nhượng đất, ông S đến nhà vợ chồng ông bà nhận đủ số tiền còn lại. Vợ chồng ông bà đã nhiều lần mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên trước bạ nhưng ông S không chịu đưa mà nói ông đã thế chấp vay tiền Ngân hàng. Đối với đất vợ chồng ông bà S – T chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà là đất đồi dốc, vợ chồng ông bà đã đầu tư cải tạo đất sang lấp mặt bằng để sử dụng.

Vợ chồng ông bà thống nhất với biên bản định giá ngày 16/12/2022 mà Hội đồng đã định giá. Việc nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với diện tích đất nêu trên vào ngày 14/01/1999 giữa vợ chồng ông bà S - T với vợ chồng ông bà thì vợ chồng ông bà không đồng ý. Đối với số tiền mà bên nguyên đơn đã tạm ứng chi phí việc xem xét định giá thì Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

***** Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Trần Văn N, anh Trần Văn T, chị Trần Thị T, anh Trần Văn D, chị Trần Thị C, anh Trần Văn N, chị Trần Thị T và tại phiên tòa bà Hồ Thị H là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Thống nhất với ý kiến trình bày của nguyên đơn ạnh Trần Văn B và thống nhất với biên bản định giá ngày 16/12/2022 mà Hội đồng đã định giá.

* Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn S trình bày:

Trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn là anh Trần Văn B (con của ông) cung cấp tờ giấy với nội dung: Vào ngày 14/01/1999 vợ chồng ông ký giấy chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn L, sinh năm 1964; địa chỉ: Thôn M, xã B, huyện T, tỉnh Bình Định diện tích đất 7.759 $m^2$ tại thửa số 136, tờ bản đồ số 29 ở thôn A, xã B, huyện T, tỉnh Bình Định thuộc quyền sử dụng đất của hộ gia đình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện T cấp ngày 08/02/2007, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01551; ông là người đứng tên chủ hộ là đúng. Tờ "Giấy

sang nhượng đất" này là do ông viết, ông và vợ ông tên Lý Thị T cùng ký tên. Sau khi ký tên, ông để trên bàn nhà của ông chứ không có đưa ông L. Ông L lấy tờ giấy này lúc nào thì ông không biết. Tháng 6/2015 (Sau khi vợ ông chết), ông đến nhà ông L yêu cầu trả lại đất thì ông L đưa ra tờ giấy nêu trên và không chấp nhận trả đất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất nêu trên hiện ông giữ. Ông chấp nhận yêu cầu con của ông là Trần Văn B. Yêu cầu vợ chồng ông L trả lại diện tích đất nêu trên cho ông cùng các con ông sử dụng chung.

Diện tích đất nêu trên, theo biên bản định giá ngày 16/12/2022 có giá trị 574.166.000 đồng (74.000đ/$m^2$) - theo giá thị trường thì ông thống nhất. Nhưng ông không đồng ý giao cho vợ chồng ông L số tiền này để vợ chồng ông L trả đất, vì ông L thuê đất chứ không phải mua bán đất.

***** Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; đồng thời đề nghị: Tuyên bố giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/01/1999 giữa vợ chồng ông bà Trần Văn S - Lý Thị T và ông Huỳnh Văn L là vô hiệu.

- Buộc vợ chồng ông bà Huỳnh Văn L - Nguyễn Thị T trả lại đất trống (theo biên bản định giá tài sản ngày 16/12/2022) đối với thửa đất số 136 (cũ số 127), tờ bản đồ số 29 (cũ số 6), diện tích là 7.759 $m^2$ (cũ là 6.490 $m^2$), tọa lạc tại thôn A, xã B, huyện T, tỉnh Bình Định cho hộ gia đình ông Trần Văn S, các anh chị Trần Văn B, Trần Văn N, Trần Văn N, Trần Văn T, Trần Thị T, Trần Văn D, Trần Thị T, Trần Thị C toàn quyền quản lý, sử dụng (có sơ đồ thửa đất kèm theo).

- Buộc ông Trần Văn S có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Huỳnh Văn L, bà Nguyễn Thị T số tiền là 288.833.000 đồng (*Hai trăm tám mươi tám triệu tám trăm ba mươi ba nghìn đồng*); trong đó gồm: khoản hoàn trả về giá trị hợp đồng là 3.500.000 đồng và khoản bồi thường thiệt hại do 50% lỗi gây ra làm cho hợp đồng vô hiệu là 285.333.000 đồng.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Anh Trần Văn B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho anh B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng.

+ Ông Trần Văn S là người cao tuổi (78 tuổi) nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Huỳnh Văn L là người thuộc diện hộ cận nghèo nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 NQ số 326 của Quốc hội.

- Về chi phí định giá là 4.000.000đ; ông Trần Văn S, ông Huỳnh Văn L mỗi người phải chịu ½ là 2.000.000đ để hoàn trả lại cho anh Trần Văn B.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn S có yêu cầu xét xử vắng mặt; Nguyên đơn là anh Trần Văn B và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Trần Văn N, anh Trần Văn T, chị Trần Thị T, anh Trần Văn D, chị Trần Thị C, anh Trần Văn N, chị Trần Thị T ủy quyền cho bà Hồ Thị H đại diện tham gia tố tụng. Do đó, căn cứ quy định tại Điều 228 và điểm b khoản 1 Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự thì Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung Vụ án: Thửa đất số 136 (cũ là thửa đất số 127), tờ bản đồ số 29 (cũ là tờ bản đồ số 6), diện tích 7.759 $m^2$ (cũ có diện tích là 6.490 $m^2$) tại thôn A, xã B, huyện T, tỉnh Bình Định thuộc quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông Trần Văn S, có nguồn gốc được Nhà nước cân đối giao quyền sử dụng đất theo Nghị định 64-CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ. Tại thời điểm cân đối giao quyền sử dụng đất thì hộ gia đình ông Sơn gồm 10 nhân khẩu: Ông Trần Văn S, vợ ông S tên Lý Thị T và các người con của vợ chồng ông bà S – T, gồm: Chị Trần Thị C, anh Trần Văn N, chị Trần Thị T, anh Trần Văn N, anh Trần Văn T, chị Trần Thị T, anh Trần Văn D và anh Trần Văn B. Ngày 08/02/2007, thửa đất nói trên được UBND huyện T cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 749283 cho hộ gia đình ông S. Vào ngày 14/01/1999, vợ chồng ông bà S – T ký giấy chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho vợ chồng ông bà Huỳnh Văn L - Nguyễn Thị T với giá với giá 3.500.000 đồng. Vợ chồng ông bà L – T đã giao đủ tiền và nhận đất sử dụng cho đến nay. Hai bên chưa làm đầy đủ các thủ tục hành chính về việc chuyển quyền sử dụng đất. Bà T đã chết vào năm 2015.

[3] Xét về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Đất cấp cho hộ gồm 10 thành viên nhưng chỉ có vợ chồng ông bà S – T ký giấy chuyển nhượng không được sự đồng ý của các thành viên khác trong hộ. Điều 118 Bộ luật dân sự 1995: *"Tài sản chung của hộ gia đình gồm tài sản do các thành viên cùng nhau tạo lập nên hoặc được tặng cho chung và các tài sản khác mà các thành viên thoả thuận là tài sản chung của hộ. Quyền sử dụng đất hợp pháp của hộ gia đình cũng là tài sản chung của hộ"*. Như vậy, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình thì phải có sự thỏa thuận của tất cả các thành viên trong hộ gia đình. Do đó việc ông bà S – T chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 136, tờ bản đồ số 29, diện tích 7.759 $m^2$ cho vợ chồng ông bà L – T nhưng chưa được sự đồng ý của các thành viên trong hộ gia đình là không đúng quy định của pháp luật.

[4] Từ những chứng cứ nêu trên có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 136, tờ bản đồ số 29, diện tích 7.759 $m^2$ giữa vợ chồng ông bà S – T và vợ chồng ông bà L – T ngày 14/01/1999 là vô hiệu.

[5] Xét lỗi dẫn đến vô hiệu đối hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Đất được cấp sử dụng chung cho hộ nhưng vợ chồng ông bà S – T tự định đoạt chuyển quyền sử dụng cho người khác. Còn vợ chồng ông bà L – T cũng biết rõ là

đất được cấp sử dụng chung của hộ vợ chồng ông bà S – T chứ không phải cấp riêng cho ông bà S – T nhưng vẫn nhận chuyển nhượng. Như vậy hai bên đều có lỗi ngang nhau (50% - 50%). Hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu theo quy định tại Điều 146 BLDS năm 1995.

[5.1] Vợ chồng ông bà L – T phải trả lại thửa đất số 136, tờ bản đồ số 29, diện tích 7.759 $m^2$ tại thôn A, xã B, huyện T, tỉnh Bình Định cho hộ gia đình ông S sử dụng, gồm: Ông S, anh B, anh N, anh T, chị T, anh D, chị C, anh N, chị T. Ông S, anh B, anh N, anh T, chị T, anh D, chị C, anh N và chị T tự thỏa thuận phân chia sử dụng diện tích đất này, nếu không thỏa thuận được thì Tòa án giải quyết khi có đơn khởi kiện (có sơ đồ thửa đất kèm theo).

. [5.2] Vợ chồng ông bà S - T đã nhận 3.500.000 đồng của vợ chồng ông bà L – T thì có nghĩa vụ trả lại cho ông bà L – T. Thửa đất số 136, tờ bản đồ số 29, diện tích 7.759 $m^2$ theo biên bản định giá ngày 16/12/2022 của Hội đồng định giá tài sản huyện Tây Sơn, tỉnh Bình Định có giá trị 574.166.000đồng, giá tăng chênh lệch là: 574.166.000đồng - 3.500.000 đồng = 570.666.000đồng. Giá trị tăng chênh lệch này, mỗi bên đều có lỗi 50% nên phải chịu 50% (570.666.000đồng : 2 = 285.333.000 đồng). Như vậy vợ chồng ông bà S – T giao cho vợ chồng ông bà L – T: 3.500.000 đồng + 285.333.000 đồng = 288.833.000 đồng. Bà T (vợ ông S) đã chết, do đó ông S có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền 288.833.000 đồng này cho vợ chồng ông bà L – T.

[5.3] Khi ông S giao đủ số tiền 288.833.000 đồng cho vợ chồng ông bà L –T thì vợ chồng ông bà L – T có nghĩa vụ giao diện tích đất tại số thửa, số tờ bản đồ nêu trên cho hộ gia đình ông S sử dụng, gồm: Ông S, anh B, anh N, anh T, chị T, anh D, chị C, anh N, chị T.

[6] Không chấp nhận việc vợ chồng ông bà L – T không đồng ý vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/01/1999 giữa vợ chồng ông bà  với vợ chồng ông bà S – T, vì không có căn cứ chứng minh.

[7] Không chấp nhận việc ông S không đồng ý giao lại tiền cho vợ chồng ông bà L – T trong việc có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, vì không có chứng cứ để chứng minh.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án:

[8.1] Ông S có nghĩa vụ hoàn trả cho vợ chồng ông bà L – T số tiền 288.833.000 đồng nhưng ông S sinh năm 1945 thì trên 60 tuổi (thuộc diện Người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật Người cao tuổi). Do đó ông S được miễn án phí.

[8.2] Anh B không phải chịu án phí và được hoàn trả lại 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0006991 ngày 01/11/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tây Sơn.

[9] Về chi phí định giá tài sản tranh chấp: Tòa án đã chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đình giá tài sản là 4.000.000 đồng, anh B đã nộp tạm ứng 4.000.000 đồng. Do đó: ông S có nghĩa vụ hoàn trả cho anh B 2.000.000 đồng (½); vợ chồng ông bà L – T hoàn trả lại cho anh B 2.000.000 đồng (½).

[10] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 165, Điều 228, Điều 271, điểm b khoản 1 Điều 238, khoản 1 Điều 273, của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 45/2005-QH11 của Quốc hội khóa XI, kỳ họp thứ 7 (Từ ngày 05 tháng 5 đến ngày 14 tháng 6 năm 2005);

Căn cứ các Điều 118, 131, 136, 146, 139, 705, 707 và 709 của Bộ luật Dân sự năm 1995;

Căn cứ Khoản 3 Điều 167, Điều 203 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Văn Bắc:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 136, tờ bản đồ số 29, diện tích 7.759m$^2$ giữa vợ chồng ông Trần Văn S – bà Lý Thị T và vợ chồng ông Huỳnh Văn L – bà Nguyễn Thị T ngày 14/01/1999 là vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông bà Huỳnh Văn L – Nguyễn Thị T phải trả lại thửa đất số 136, tờ bản đồ số 29, diện tích 7.759 m$^2$ tại thôn A, xã B, huyện T, tỉnh Bình Định cho hộ gia đình ông Trần Văn S sử dụng, gồm: Ông Trần Văn S, anh Trần Văn B, anh Trần Văn N, anh Trần Văn T, chị Trần Thị T, anh Trần Văn D, chị Trần Thị C, anh Trần Văn N, chị Trần Thị T. Ông S, anh B, anh N, anh T, chị T, anh D, chị C, anh N, chị T tự thỏa thuận phân chia sử dụng diện tích đất này, nếu không thỏa thuận được thì Tòa án giải quyết khi có yêu cầu khởi kiện.

(Có sơ đồ thửa đất kèm theo).

Bà Lý Thị T đã chết, ông Trần Văn S có nghĩa vụ hoàn trả lại cho vợ chồng ông bà Huỳnh Văn L – Nguyễn Thị T số tiền 288.833.000 (Hai trăm tám mươi tám triệu tám trăm ba mươi ba ngàn) đồng do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Khi ông Trần Văn S giao đủ số tiền 288.833.000 (Hai trăm tám mươi tám triệu tám trăm ba mươi ba ngàn) đồng cho vợ chồng ông bà Huỳnh Văn L – Nguyễn Thị T thì vợ chồng ông bà L – T giao diện tích đất tại số thửa, số tờ bản đồ nêu trên cho hộ gia đình ông Trần Văn S sử dụng, gồm: Ông Trần Văn S, anh Trần Văn B, anh Trần Văn N, anh Trần Văn T, chị Trần Thị T, anh Trần Văn D, chị Trần Thị C, anh Trần Văn N, chị Trần Thị T.

2. Không chấp nhận việc vợ chồng ông bà Huỳnh Văn L – Nguyễn Thị T không đồng ý vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/01/1999 giữa vợ chồng ông bà  với vợ chồng ông bà S – T, vì không có căn cứ chứng minh.

3. Không chấp nhận việc ông Trần Văn S không đồng ý giao lại tiền cho vợ chồng ông bà Huỳnh Văn L – Nguyễn Thị T trong việc có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, vì không có chứng cứ để chứng minh.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Ông Trần Văn S có nghĩa vụ hoàn trả cho vợ chồng ông bà Huỳnh Văn L – Nguyễn Thị T số tiền 288.833.000 đồng nhưng ông S sinh năm 1945 thì trên 60 tuổi (thuộc diện Người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật Người cao tuổi). Do đó ông S được miễn án phí.

4.2. Anh Trần Văn B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho anh B 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0006991 ngày 01/11/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tây Sơn.

5. Về chi phí định giá tài sản tranh chấp: Tòa án đã chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.000.000 đồng, anh Trần Văn B đã nộp tạm ứng 4.000.000 đồng. Ông S có nghĩa vụ hoàn trả cho anh B 2.000.000 đồng (½); Vợ chồng ông bà L – T  hoàn trả lại cho anh Bắc 2.000.000 đồng (½).

6. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết theo quy định của pháp luật

7. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

7.1. Kể từ ngày người có quyền yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không tự nguyện thi hành án thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng không được vượt qua mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì được thực hiện theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

7.2. Trường hợp bản án, được thi hành theo quy định tại Điều 2 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 thi 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.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà**
*(Đã ký)*

**Nguyễn Thành Tân**