

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HỒNG NGỰ
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 20/2025/DS-ST
Ngày: 14-4-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng
dân sự về chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HỒNG NGỰ, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Lương Bằng.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Bùi Tấn Dũng.
- Ông Nguyễn Thanh Hải.

- Thư ký phiên tòa: Ông Dương Thành Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Diệp Văn Hiếu Nhỏ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 tháng 02, 12 tháng 3, 10 tháng 4 và 14 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý 146/2022/TLST-DS ngày 08 tháng 12 năm 2022, về Tranh chấp hợp đồng dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 296A/2024/QĐXX-ST ngày 23 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị T1, sinh ngày 01 tháng 01 năm 1967; Nơi cư trú: Ấp A, xã TP2, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị T1 là anh Nguyễn Hoàng N1, sinh ngày 11 tháng 8 năm 1984; Nơi cư trú: B đường số C,

CDC MT, khóm MT, thị trấn MT, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp theo Hợp đồng ủy quyền ngày 18 tháng 10 năm 2022. Có mặt

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1953;

2.2. Bà Thị Thị N2, sinh năm 1972;

2.3. Chị Nguyễn Thị Ngọc B, sinh năm 1995;

Cùng nơi cư trú: Ấp A, xã TP2, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn T2 và chị Nguyễn Thị Ngọc B là bà Thị Thị N2, sinh năm 1972; Nơi cư trú: Ấp A, xã TP2, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp theo Giấy ủy quyền ngày 05 tháng 9 năm 2023 và Giấy ủy quyền ngày 07 tháng 9 năm 2023. Có mặt

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Thi Văn K, sinh năm 1975; Nơi cư trú: Ấp A, xã TP2, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp. Có mặt tại phiên xét xử, vắng mặt khi tuyên án

3.2. Võ Ngọc Thảo Vi, sinh ngày 16 tháng 7 năm 2004; Nơi cư trú: Ấp LTA, xã LKA, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp. Có đơn xin vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 17 tháng 11 năm 2022 của nguyên đơn bà Trần Thị T1 và phần trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị T1 là ông Nguyễn Hoàng N1: Bà Trần Thị T1 cùng với ông Nguyễn Văn T2 và các thành viên trong hộ ông T2 gồm bà Thị Thị N2, chị Nguyễn Thị Ngọc B thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân xã TP2, huyện HN chứng thực: Số chứng thực 413, quyển số 01 SCT/HĐ,GD, ngày 25 tháng 11 năm 2021, đối với thửa đất số 2272 (tách từ thửa 2103), tờ bản đồ số 4, diện tích 135m², mục đích sử dụng: đất nuôi trồng thủy sản, tọa lạc tại xã TP2, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Hộ ông Nguyễn Văn T2, số vào sổ: CH04115; Số phát hành: CP760677, do Ủy ban nhân dân huyện Hồng Ngự, cấp ngày 25/12/2018. Giá trị chuyển nhượng theo thỏa thuận là 440.000.000đồng (giá trị ghi trong hợp đồng 20.000.000 đồng là để giảm

tiền thuế của phía ông T2), diện tích khoảng 110m² với kích thước chiều ngang phía trước giáp lộ đāl là 05m, chiều ngang phía sau khi nào đo sẽ xác định, chiều dài một cạnh là 20m, một cạnh là 24m, hộ ông T2 sẽ tách thửa, lên thổ và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1.

Ông T2, bà N2 đã nhận của bà T1 số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) và đã tiến hành thủ tục tách thửa đất đã chuyển nhượng cho bà T1 thành thửa số 2272, tờ bản đồ số 4, diện tích 135m², mặc dù diện tích khi tách thửa không đúng như thỏa thuận ban đầu có dư ra so với diện tích nhận chuyển nhượng. Nhưng bà T1 vẫn chấp nhận ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 2272, diện tích 135m², phần còn dư 25m² hộ ông T2 sẽ gửi chung với phần đất của bà T1, hai bên có làm giấy tay việc hộ ông T2 gửi phần đất. Nên hai bên cùng ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25 tháng 11 năm 2021. Sau đó bà T1 có thương lượng mua luôn phần đất hộ ông T2 gửi nhưng hai bên không thỏa thuận được giá. Ông T2, bà N2 kêu bà T1 đi rút lại toàn bộ hồ sơ, để ông bà làm thủ tục lên thổ rồi sang tên lại cho bà T1. Sau khi chuyển mục đích sử dụng sang đất ở, thì hộ ông Nguyễn Văn T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới thuộc thửa số 2273, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã TP2, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành DG889864; số vào sổ CH06523, được Ủy ban nhân dân huyện HN cấp giấy chứng nhận vào ngày 15 tháng 8 năm 2022.

Bà T1 đã nhiều lần yêu cầu ông T2, bà N2 đo đạc tách thửa, chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên bà T1, nhưng bà N2 không thực hiện mà nêu nhiều lý do, để kéo dài việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T1 như: yêu cầu bà T1 trả số tiền còn lại theo thỏa thuận là 45.000.000 đồng; khi thì bảo rằng không thể tách sổ sang tên được; khi thì đã bán một phần đất cho em của bà N2 nên không đủ diện tích tách thửa sang tên cho bà T1.

Nay ông đại diện cho bà T1 yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, (diện tích 135m², thuộc thửa số 2272, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã TP2, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp), giữa bà Trần Thị T1 với Hộ ông Nguyễn Văn T2 và các thành viên trong hộ (gồm ông Nguyễn Văn T2, bà Thi Thị N2, chị Nguyễn Thị Ngọc B); Hợp đồng chuyển nhượng đã được Ủy ban nhân dân xã TP2, huyện HN chứng thực ngày 25 tháng 11 năm 2021 có số chứng thực 413, quyển số 01 SCT/HĐ,GD. Bà T1 đồng ý trả số tiền còn lại theo thỏa

thuận khi ký hợp đồng chuyển nhượng là 45.000.000 đồng cho Hộ ông Nguyễn Văn T2, đối với phần diện tích đất dư so với thỏa thuận hộ ông T2 gửi vào phần đất bà T1, bà T1 sẽ trả giá trị phần này 100.000.000 đồng.

Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì yêu cầu ông T2, bà N2, chị B phải trả lại 400.000.000 đồng và bồi thường số tiền tương ứng là 270.240.000 đồng tiền lãi (bao gồm số tiền 200.000.000 đồng từ ngày 30 tháng 6 năm 2021 đến ngày 24 tháng 11 năm 2021 là 04 tháng, lãi suất 1,66%/tháng là 13.280.000 đồng; số tiền 400.000.000 đồng từ ngày 24 tháng 11 năm 2021 đến ngày xét xử là 39 tháng, lãi suất 1,66%/tháng là 258.960.000 đồng).

Đối với việc gia đình ông T2 bán cho ông Thi Văn K phần đất giáp với đất bà T1 đã mua thì bà T1 không liên quan, không đồng ý mua lại từ ông K, cũng không thống nhất cho ông K cùng đứng tên chung với thửa đất đã chuyển nhượng của hộ ông T2.

- Bị đơn bà Thi Thị N2 đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn ông Nguyễn Văn T2 và chị Nguyễn Thị Ngọc B trình bày: Vào năm 2021, gia đình bà có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị T1 một nền nhà ngang 05m, dài một cạnh 20m, một cạnh 24m, thuộc một phần thửa 2103, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã TP2, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp, thửa đất này cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T2. Giá chuyển nhượng 450.000.000 đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng thì mục đích sử dụng đất là nuôi trồng thủy sản. Sau đó hai bên nhờ địa chính đến đo thì nền nhà bà chuyển nhượng cho bà T1 không đủ diện tích tách thửa, nên gia đình bà kêu bán luôn phần đất còn lại cộng vào nền nhà bán cho bà T1 là 135 m², giá 150.000.000 đồng, bà T1 đồng ý mua luôn. Sau đó ông T2 đi làm thủ tục tách thửa 2103 ra thành 02 thửa. Sau khi có kết quả tách thửa thì hộ gia đình bà và bà T1 đến Ủy ban xã TP2 làm hợp đồng chuyển nhượng. Nhưng bà T1 thay đổi ý kiến không đồng ý mua phần đất dư giá 150.000.000 đồng, chỉ đồng ý mua 1 nền nhà. Nên gia đình bà và bà T1 thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng thì ghi chuyển nhượng diện tích 135m², giá ghi trong hợp đồng là 20.000.000 đồng, phần đất dư còn lại thì bà gửi chung giấy chứng nhận với bà T1 (việc gửi này có làm giấy tay), nên gia đình bà mới đồng ý kí tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25 tháng 11 năm 2021 tại Ủy ban nhân dân xã TP2. Nhưng thực tế đất gia đình bà chuyển nhượng cho bà T1 chỉ có ngang 5m, dài một cạnh 20m, một cạnh 24m. Giữa ông T2 và bà T1 có

làm biên nhận viết tay ngày 21 tháng 5 năm 2021 (âm lịch) nội dung có bán nền nhà cho bà T1 giá 450.000.000 đồng, bà T1 sẽ trả tiền lần 1: 100.000.000 đồng, lần thứ 2 trả 100.000.000 đồng, còn lại 250.000.000 đồng đến ngày 21 tháng 7 năm 2021 âm lịch trả đủ, phân tách giấy tờ chi phí vợ chồng bà chịu. Sau đó bà T1 đã trả cho gia đình bà được tổng cộng 400.000.000 đồng, gia đình bà giảm cho bà T1 10.000.000 đồng, còn lại 40.000.000 đồng thì cho thiếu lại khi nào làm giấy tờ chuyển nhượng lên đất thổ sang tên cho bà T1 thì bà T1 sẽ trả đủ, bà T1 có mượn tiền của gia đình bà 5.000.000 đồng, tổng cộng bà T1 còn thiếu lại 45.000.000 đồng.

Nay bà Trần Thị T1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân xã TP2 chứng thực ngày 25 tháng 11 năm 2021, số chứng thực 413, quyển số 01 SCT/HĐ, GĐ giữa bà Trần Thị T1 với ông Nguyễn Văn T2 và các thành viên trong hộ ông T2 là bà Thi Thị N2, bà Nguyễn Thị Ngọc B, phần đất có diện tích 135m², thuộc thửa 2272, tờ bản đồ số 4, tọa lạc xã TP2, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp. Bà T1 đồng ý trả số tiền 45.000.000 đồng còn lại theo thỏa thuận khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn T2, thì bà không đồng ý vì gia đình bà chỉ chuyển nhượng một nền nhà ngang 05m, dài một cạnh 20m, một cạnh 24m, phần dư còn lại hiện nay bà đã chuyển nhượng cho em bà tên Thi Văn K giá 200.000.000 đồng, ông K đang chuẩn bị cất nhà. Gia đình chỉ thống nhất chuyển nhượng cho bà T1 là 05m, dài một cạnh 20m, một cạnh 24m, bà thống nhất chuyển nhượng phần đất cho ông K đã trừ hành lang lộ giới, còn chiều ngang 7,4m, dài cạnh giáp phần đất bán cho bà T1 20m, cạnh còn giáp ông 7 Hận là chưa xác định, diện tích 48m², bà chỉ biết bán phần đất cho bà T1, ông K là phần đất giáp lộ, còn thực tế thuộc thửa nào bà không biết, trên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T1 với gia đình bà là thửa số mấy bà cũng không biết, chỉ biết tách thửa đất để chuyển nhượng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thi Văn K trình bày: trình bày: Vào năm 2021, gia đình bà N2 có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị T1 một nền nhà ngang 05m, dài một cạnh 20m, một cạnh 24m, thửa đất này cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T2 là chồng bà N2. Giá chuyển nhượng 450.000.000 đồng. Ông T2 còn lại một phần đất giáp với phần đất đã bán cho bà T1 chiều ngang sau khi trừ lộ giới còn 7,4m, chiều dài giáp đất đã bán cho bà T1 là 20m, chiều dài giáp đất ông 7 H là chưa xác định chưa biết diện tích chính xác. Phần đất dư này gia đình bà Thi Thị N2 kêu ông bán cho ông giá 160.000.000 đồng và

có làm giấy tay vào ngày 20 tháng 5 năm 2022, khi nào tách phần đã bán cho bà T1 thì phần còn lại là của ông. Việc tách thửa để chuyển nhượng giữa bà T1 với ông T2 như thế nào ông không biết, ông cũng không biết thửa đất ông T2 chuyển cho bà T1 thửa mấy, phần đất ông mua thuộc thửa nào. Phần đất tranh chấp giữa bà T1, ông T2 đã đo đạc nhiều lần, nay ông thống nhất với sơ đồ đo đạc ngày 08 tháng 5 năm 2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện HN, yêu cầu gia đình ông T2 chuyển nhượng phần đất thuộc các mốc M9, M12, M8 trở về M9, diện tích 41m², ông không yêu cầu đo đạc lại, ông thống nhất với giá trị quyền sử dụng đất 500.000đồng/m² theo biên bản định giá ngày 07 tháng 8 năm 2023, không yêu cầu định giá lại. Nếu bà T1 có ý muốn mua lại thì ông bán lại giá 300.000.000 đồng, nếu như phần đất ông mua của gia đình ông T2 không đủ diện tích tách thửa để ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông yêu cầu bà T1 cho ông cùng đứng tên quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Ngọc Thảo Vy trình bày:
 Ngày 20 tháng 5 năm 2022, ba của chị là ông Thi Văn K có mua cho chị một miếng đất ở ấp A, xã TP2, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp. Nay đất đó xảy ra tranh chấp, chị không có ý kiến gì và giao quyền quyết định cho ba chị. Phần đất này ba chị chưa chuyển quyền sử dụng cho chị nên phần đất này ba chị toàn quyền quyết định, chị không có tranh chấp hay ý kiến gì.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25 tháng 11 năm 2021, số chứng thực 413, quyền số 01 SCT/HĐ.GD do Ủy ban nhân dân xã TP2, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp chứng thực giữa bà Trần Thị T1 với ông Nguyễn Văn T2, bà Thi Thị N2, chị Nguyễn Thị Ngọc B là vô hiệu; Không chấp nhận phần yêu cầu tính lãi đối với số 400.000.000 đồng của bà Trần Thị T1; Buộc ông Nguyễn Văn T2, bà Thi Thị N2 và chị Nguyễn Thị Ngọc B phải trả cho bà Trần Thị T1 số tiền 400.000.000 đồng.

+ Tuyên bố Hợp đồng mua bán đất ngày 20 tháng 5 năm 2022 đã ký giữa ông Thi Văn K với ông Nguyễn Văn T2, bà Thi Thị N2 là vô hiệu; Buộc ông Nguyễn Văn T2, bà Thi Thị N2 phải trả cho ông Thi Văn K số tiền 160.000.000 đồng.

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 luận tại phiên tòa và lời phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng và quan hệ pháp luật:*

[1.1] Đây là vụ kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự theo quy định tại các khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về tố tụng: Trong quá trình xét xử vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Ngọc Thảo Vy có đơn xin vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Phần diện tích đất tranh chấp trong vụ án đã được xem xét, thẩm định tại chỗ theo sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp số 32/SĐ.ĐĐVP.ĐKĐĐHHN2023 ngày 04 tháng 01 năm 2023, số 07/SĐ.ĐĐVP.ĐKĐĐHHN2024 ngày 08 tháng 5 năm 2024 và số 01/SĐ.ĐĐVP.ĐKĐĐHHN2025 ngày 27 tháng 02 năm 2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hồng Ngự, thuộc một phần thửa đất số 2273, tờ bản đồ số 4, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn T2, đất tọa lạc tại xã TP2, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp.

[4] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng N1 và bị đơn bà Thi Thị N2 đều thừa nhận phần đất chuyển nhượng có chiều ngang giáp với lộ là 05m, cạnh còn lại không xác định, chiều dài một cạnh là 24m và một cạnh là 20m thuộc một phần thửa đất số 2103, tờ bản đồ số 4 (hiện nay tương ứng với thửa đất số 2273 và đất giao thông, tờ bản đồ số 4). Khi thực hiện việc chuyển nhượng thì thửa đất số 2272, tờ bản đồ số 4 (theo Hợp đồng chuyển nhượng) chưa được hình thành, chưa được tách thửa cho hộ của ông Nguyễn Văn T2 và hộ ông Nguyễn Văn T2 chưa được công nhận quyền sử dụng thửa đất mới này, cho nên khi bà T1 với hộ ông T2 ký hợp đồng chuyển nhượng là chưa phù hợp với quy định của Luật đất đai vì đối tượng chuyển nhượng chưa có. Ngoài ra, theo các Sơ đồ đo đạc ngày 04 tháng 01 năm 2023, ngày 08 tháng 5 năm 2024 và ngày 27 tháng 02 năm 2025 đều thể hiện phần diện tích chuyển

nhượng có 47m² tương ứng với đất giao thông, trong khi đó theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T2 vào ngày 25 tháng 12 năm 2018 đối với thửa số 2103, tờ bản đồ số 4 đã có trừ phần đất đường đal, nhưng do gia đình ông T2 sử dụng luôn phần đất giao thông nên khi chuyển nhượng đã chuyển nhượng luôn phần đất giao thông và bà T1 cũng đã được xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông T2 trước khi thực hiện việc chuyển nhượng, như vậy các bên đã biết việc chuyển nhượng đã vi phạm vào phần đất do nhà nước quản lý và không thể thực hiện được. Mặt khác, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn lại cho rằng khi bà T1 nhận chuyển nhượng là có một cạnh chiều dài tính từ mốc M12, đến mốc M8 (11,82m) và một cạnh là từ mốc M3 đến mốc M6 (20,35m), không nằm trong phần đất giao thông, nhưng các cạnh chiều dài theo sơ đồ thì không phù hợp với với các cạnh chiều dài mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng, còn nếu tính luôn phần đất giao thông thì chiều dài các cạnh lại vượt quá phần thỏa thuận. Như vậy, có thể xác định phần đất chuyển nhượng giữa bà T1 và hộ ông T2 bao gồm các mốc M1, M2, M3, M4, M13, M12, M11, M9 về M1 với diện tích là 110,2m² (trong đó có 47m² đất giao thông và 63,2m² đất ở nông thôn) dẫn đến phần đất còn lại sau khi đã trừ đất giao thông thì không đủ điều kiện để tách thành thửa mới theo khoản 2 Điều 4 Quyết định số 29/2024/QĐ-UBND ngày 29 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp ban hành Quy định điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp.

[5] Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thi Văn K với hộ ông Nguyễn Văn T2 thì ngay từ đầu các bên đã biết được có một phần đất thuộc về đất giao thông như phần trình bày của ông K là khi đo đạc chỉ tính từ mốc M10, M9, M8, M3, M12, M11 về M10 là để tránh phần đất giao thông nhưng khi đó phần đất còn lại chỉ còn có 41m² vì từ mốc M10, M9, M12, M11 về M10 vẫn là đất giao thông, như vậy không đủ điều kiện để tách thành thửa mới theo khoản 2 Điều 4 Quyết định số 29/2024/QĐ-UBND ngày 29 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp ban hành Quy định điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp.

[6] Từ những phân tích trên, cho thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị T1 với ông Nguyễn Văn T2, bà Thi Thị N2, chị Nguyễn

Thị Ngọc B và Hợp đồng mua bán đất giữa ông Thi Văn K với ông Nguyễn Văn T2, bà Thi Thị N2 đã vi phạm Điều 220 Luật Đất đai và Điều 123 Bộ luật Dân sự.

[7] Vì vậy, cần phải tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là vô hiệu; buộc các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: *“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; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền...”*.

[8] Xác định lỗi của các bên dẫn đến các hợp đồng vô hiệu: Hội đồng xét xử xét trong quá trình thực hiện giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn, giữa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và bị đơn đều có lỗi ngang nhau. Bởi lẽ: Tại phiên tòa sơ thẩm đã xác định lỗi dẫn đến các hợp đồng vô hiệu là do cả hai bên đều biết việc chuyển nhượng là không thực hiện được do bị giới hạn về quyền của người sử dụng đất và vi phạm điều cấm của luật, nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan biết rõ đất không thể thực hiện được việc chuyển nhượng nhưng nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn mua thì phải chấp nhận rủi ro. Do đó, xác định lỗi của các bên trong giao dịch là ngang nhau là đúng với các quy định của pháp luật.

[9] Đối với yêu cầu tính tiền lãi của nguyên đơn bà Trần Thị T1, Hội đồng xét xử nhận thấy, việc không thể thực hiện việc chuyển nhượng là do lỗi của cả 02 bên như đã phân tích ở trên, vì vậy các bên chỉ hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Cho nên, không chấp nhận yêu cầu tính lãi của của bà T1.

[10] Từ những nhận định và phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là hoàn toàn có căn cứ và phù hợp, đúng pháp luật.

[11] Về chi phí tố tụng khác: Căn cứ các Điều 157, 158, 165 và 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự; nguyên đơn đã chi tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ sơ đồ đất tranh chấp tổng cộng 4.042.000 đồng. Do cả nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi nên buộc mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ chi phí. Do bà Trần Thị T1 đã nộp tạm ứng nên buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T2, bà Thi Thị N2 và chị Nguyễn Thị Ngọc B trả lại cho bà Trần Thị T1 số tiền 2.021.000 đồng.

[12] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định tại các Điều 144 và 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, các khoản 1, 3 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 91, 144, 147, 157, 227, 228 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 124, 131 của Bộ luật dân sự; các Điều 45, 220, 223, 236 của Luật Đất đai 2024; điểm đ khoản 1 Điều 12, các khoản 1, 3 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị T1 về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25 tháng 11 năm 2021, số chứng thực 413, quyền số 01 SCT/HĐ.GD do Ủy ban nhân dân xã Thường Phước 2, huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp chứng thực.

2. Không chấp nhận phần yêu cầu tính lãi đối với số 400.000.000 đồng của bà Trần Thị T1.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Thi Văn K về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện mua bán đất ngày 20 tháng 5 năm 2022.

4. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25 tháng 11 năm 2021 đã ký giữa bà Trần Thị T1 với ông Nguyễn Văn T2, bà Thi Thị N2 và chị Nguyễn Thị Ngọc B, số chứng thực 413, quyền số 01 SCT/HĐ.GD do Ủy ban nhân dân xã Thường Phước 2, huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp chứng thực là vô hiệu.

Buộc các bị đơn ông Nguyễn Văn T2, bà Thi Thị N2 và chị Nguyễn Thị Ngọc B phải trả cho nguyên đơn bà Trần Thị T1 số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

5. Tuyên bố Hợp đồng mua bán đất ngày 20 tháng 5 năm 2022 đã ký giữa ông Thi Văn K với ông Nguyễn Văn T2, bà Thi Thị N2 là vô hiệu.

Buộc các bị đơn ông Nguyễn Văn T2, bà Thi Thị N2 phải trả cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Thi Văn K số tiền 160.000.000 đồng (một trăm sáu mươi triệu đồng).

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Ông Nguyễn Văn T2 được miễn toàn bộ án phí.

6.2. Bà Trần Thị T1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí mà bà đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004209 ngày 08 tháng 12 năm 2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

6.3. Ông Thi Văn K phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí mà ông đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006164 ngày 14 tháng 6 năm 2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

6.4. Bà Thi Thị N2 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

6.5. Bà Thi Thị N2 và chị Nguyễn Thị Ngọc B liên đới chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

7. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn T2, bà Thi Thị N2 và chị Nguyễn Thị Ngọc B trả lại cho bà Trần Thị T1 số tiền 2.021.000 đồng (hai triệu không trăm hai mươi một nghìn đồng).

8. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: 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 bằng 50% mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

9. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (14 tháng 4 năm 2025). Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

10. Hướng dẫn thi hành án dân sự: Trường hợp bản án, quyết định 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 Thi hành án Dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND huyện Hồng Ngự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Lương Bằng