

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRI TÔN
TỈNH AN GIANG**

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

Số: 23/2023/DS-ST

Ngày: 14-7-2023.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRI TÔN – TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Huệ.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Mai Văn Tài;
2. Ông Hồ Văn Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Chau Chanh Đô Ra là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tri Tôn tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Thái Hòa – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 05/2023/TLST-DS, ngày 10 tháng 01 năm 2023 về: “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 58/2023/QĐXX- DS ngày 13 tháng 6 năm 2023 giữa:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lý Tận T, sinh năm: 1963; địa chỉ cư trú: Tổ C, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh An Giang.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm: 1975; địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh An Giang;

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Nguyễn Thị Ngọc V, sinh năm: 1968; địa chỉ cư trú: Tổ C, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh An Giang.

3.2. Ông Phạm Văn T2, sinh năm: 1985; địa chỉ cư trú: Tổ C, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh An Giang.

3.3. Ông Võ Văn P, sinh năm: 1983; địa chỉ: Tổ C, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh An Giang;

1.4. Ông Huỳnh Quan T3, sinh năm: 1973; địa chỉ cư trú: Tổ C, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh An Giang.

Đại diện theo ủy quyền cho ông Huỳnh Quan T3 là bà Nguyễn Thị T1 (bị đơn trong vụ án), theo văn bản ủy quyền ngày 27/02/2023 của Văn phòng C.

3.5. Bà Lê Thị H, sinh năm: 1980; địa chỉ: Tổ C, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh An Giang.

Đại diện theo ủy quyền cho bà Lê Thị H là ông Võ Văn P (người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án), theo văn bản ủy quyền ngày 06/3/2023 của Văn phòng C1.

3.6. Anh Nguyễn Văn Tuấn E, sinh năm: 1989; địa chỉ cư trú: Tổ C, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh An Giang.

3.7. Ông Thái Văn D, sinh năm: 1979; địa chỉ cư trú: Tổ C, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh An Giang.

(Tại phiên tòa, các ông bà: T, V, T1 cùng có mặt; những người còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 03/01/2023 của nguyên đơn với các tài liệu kèm theo và quá trình tố tụng tại tòa, ông Lý Tận T trình bày:

Nguyên vợ chồng ông (vợ ông Nguyễn Thị Ngọc V) có phần đất lúa và đất ao, cây lâu năm khác tọa lạc tại ấp T, xã T. Cụ thể: 1/ Phần đất có diện tích 12.727m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01459eI, do UBND huyện T cấp ngày 06/9/2000 mang tên Lý Tận T; 2/ Phần đất có diện tích 1.345,7m², theo giấy chứng nhận QSD đất số 03220eI do UBND huyện T cấp mang tên Lý Tận T – Nguyễn Thị Ngọc V.

Năm 2000 vợ chồng ông có toàn bộ phần đất lúa diện tích 12.727m² cho ông Phạm Văn T2, với giá có 220.000.000 đồng; thời hạn có 03 năm, nhưng đúng hạn không tiền chuộc thì ông T2 tiếp tục canh tác.

Năm 2013 vợ chồng ông cần tiền nên chuyển nhượng toàn bộ 12.727m² đất lúa và phần đất ao, cây lâu năm khác, nhưng kích thước ngang 6m x dài từ lộ ra giáp đất lúa cho bà T1 - ông Huỳnh Quan T3 với giá 45.000.000 đồng/1000m² x 12.700m² = 571.500.000 đồng. Khi chuyển nhượng đất cho bà T1 – ông T3, hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không làm giấy tờ, bà T1 có giao trước cho ông 20.000.000 đồng, cách vài tháng sau khi nhận 20.000.000 đồng bà T1 giao tiếp cho vợ chồng ông 200.000.000 đồng;

Khi nhận 200.000.000 đồng vợ chồng ông có giao cho bà T1 02 bản chính giấy chứng nhận QSD đất nói trên, nhưng đất thì ông T2 vẫn canh tác. Riêng số tiền còn lại 351.500.000 đồng thì bà T1 không giao trả tiếp cho vợ chồng ông, mặc dù vợ chồng ông đòi bà T1 nhiều lần.

Năm 2020 ông Võ Văn P – bà Lê Thị H với vợ chồng ông, ông T2 thỏa thuận với nhau cả 03 bên thống nhất như sau:

- Ông P – bà H xuất tiền ra chuộc đất từ ông T2, xem như vợ chồng ông chuộc đất của ông T2;

- Ông P – bà H cho lại con ông tên Nguyễn Văn T4 Em thuê và Tuấn E hiện canh tác phần đất lúa.

Riêng với bà T1 – ông T3 thì từ trước nay không trả dứt tiền cho vợ chồng ông và cũng không canh tác, sử dụng phần đất nào.

Nay vợ chồng ông yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với bà T1 - ông T3. Buộc bà T1 – ông T3 trả lại

vợ chồng ông 02 bản chính giấy chứng nhận QSD đất, vợ chồng ông trả lại cho bà T1 – ông T3 220.000.000 đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T1 trình bày:

Thừa nhận năm 2013 vợ chồng bà (chồng bà Huỳnh Quan T3) có nhận chuyển nhượng của ông T – bà V 12.727m² đất tọa lạc tại ấp T, xã T với giá 45.000.000 đồng/01 công và kèm theo phần đất ao, cây lâu năm khác, nhưng kích thước chỉ ngang 6m x dài từ lộ ra giáp đất lúa với giá ngang 3.000.000 đồng/01m ngang.

Đối với đất lúa diện tích 12.727m² x 45.000.000 đồng/1000m² x 12.700m² = 571.500.000 đồng, bà đã giao trả cho ông T – bà V từ tiền cọc và tiền mặt 02 lần bằng 220.000.000 đồng, còn lại 351.500.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng ngày 24/12/2013 và ông T – bà V đã giao cho bà 02 bản chính của giấy chứng nhận QSD đất nói trên. Riêng đối với đất ở ngang 6m x 3.000.000 đồng/01m = 18.000.000 đồng thì bà chưa trả cho ông T – bà V đồng nào.

Tuy nhiên, khi thực hiện đóng thuế để chuyển quyền sử dụng thì phát hiện ông T – bà V nợ tiền tiền nền 58.000.000 đồng, Cơ quan thuế buộc ông T – bà V phải trả mới công nhận hợp đồng thì ông T – bà V buộc bà phải đóng, bà không đồng ý mà chỉ đồng ý đóng tiền phần đất ngang 6m mà bà nhận chuyển nhượng, nên hợp đồng không thực hiện, rồi ngưng đến nay.

Nay bà xác định hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được là do lỗi ông T – bà V, chứ không phải bà nên ông T – bà V yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng là bà không đồng ý. Bà phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng, buộc ông T – bà V giao 12.727m² đất lúa và 06m ngang đất cây lâu năm khác, bà trả tiếp cho ông T – bà V số tiền còn lại 351.000.000 đồng phần đất lúa và 18.000.000 đồng phần đất cây lâu năm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị Ngọc V trình bày:

Bà là vợ ông Lý Tân T, thừa nhận vào năm 2013 bà có cùng chồng chuyển nhượng cho ông T3 – bà T1 12.727m² đất tọa lạc tại ấp T, xã T. Nội dung chuyển nhượng như ông T trình bày. Nay bà cũng như ông T là yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà với bà T1 – ông T3. Buộc bà T1 – ông T3 trả lại vợ chồng bà 02 bản chính giấy chứng nhận QSD đất và vợ chồng bà trả cho bà T1 220.000.000 đồng.

Ông Phạm Văn T2 đã được thông báo hợp lệ để tham gia phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng ông vắng mặt.

Ông Võ Văn P trình bày:

Đúng là vào ngày 12/10/2020 vợ chồng ông với ông T – bà V có thỏa thuận với nhau là ông T – bà V cố cho vợ chồng ông 12.000m² đất tọa lạc tại ấp T, xã T với giá 220.000.000 đồng; thời hạn cố 03 năm, tức đến 12/10/2023, tuy nhiên nếu đến hạn ông T – bà V không tiền chuộc thì vợ chồng ông tiếp tục canh tác. Khi cố hai bên có làm giấy tay; thời điểm năm 2020, khi thỏa thuận cố đất cho ông thì trước đó ông T đã cố cho ông T2, như ông T trình bày. Hiện phần đất cố vợ chồng ông cho anh T4 Em thuê từ năm năm 2020; thời hạn thuê hằng năm, giá thuê 30.000.000 đồng/01 năm, khi cố đất của ông T ông cũng nghe nói đất này ông T đã tranh chấp với bà T1 chưa giải quyết xong. Nay khi nào ông T – bà V chuộc lại đất thì vợ chồng ông chấm dứt hợp đồng thuê

với anh Tuấn E và quan hệ cầm cố, cho thuê giữa vợ chồng ông với ông T – bà V cũng như với Tuấn E, ông không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Bà Lê Thị H do ông Võ Văn P – đại diện theo ủy quyền trình bày: Thống nhất với nội dung vừa trình bày.

Ông Huỳnh Quan T3, do bà Nguyễn Thị T1 – đại diện theo ủy quyền trình bày: Thống nhất với nội dung trình bày của bà T1 nêu trên.

Anh Nguyễn Văn T4 Em trình bày:

Năm 2020, anh có thuê của ông P – bà H 12.000m² đất tọa lạc tại ấp T, xã T (là phần đất hiện ông T – bà V tranh chấp với bà T1 – ông T3); giá thuê 30.000.000 đồng/01 năm; thời hạn thuê hằng năm. Khi thuê chỉ thỏa thuận miệng chứ không làm giấy. Trong thời gian thuê anh cũng biết là đất này hai bên tranh chấp, nhưng đây là thỏa thuận thuê ngắn hạn, nên anh vẫn thuê và quan hệ hợp đồng thuê đất với ông P – bà H, do hai bên tự thỏa thuận, anh không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Ông Thái Văn D trình bày:

Trước đây bà T1 có nhận chuyển nhượng đất của ông T, phần đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là phần đất lúa 12.727m² và đất cây lâu năm khác có kích thước ngang 6m x dài từ lộ ra giáp đất ruộng. Khi nhận chuyển thì bà T1 nhờ ông mang trả cho ông T 20.000.000 đồng, ông T ký nhận vào ngày 20/12/2013. Nội dung trong giấy ghi tiền đặt cọc của phần đất ngang 6m và đất ruộng, nhưng thực tế đây là tiền bà T1 trả trước cho ông T của 12.727m² đất lúa, ông chỉ giao thay cho bà T1, chứ không phải tiền của ông, nên nay ông không có ý kiến cũng không yêu cầu độc lập về quan hệ tranh chấp giữa các bên.

Giai đoạn hòa giải các bên thống nhất:

- Phần đất tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế của Công ty TNHH Đ ngày 25/4/2023 thể hiện:

+ Phần đất lúa ứng tại các điểm: 10, 25, 22, 21, 19, 18, 15, 14 có diện tích 12.175m² là đất thuộc giấy chứng nhận QSD đất số 01459eI do UBND huyện T cấp ngày 06/9/2000 mang tên Lý Tận T, theo thửa 250 tờ bản đồ 07 có diện tích 12.727m². So với giấy chứng nhận giảm 552m² các bên không yêu cầu.

+ Phần đất cây lâu năm khác ứng tại các điểm: 3, 8, 11, 30, 31, 4 có tổng diện tích 217,0m² + 32,6m² = 249,6m² là 01 phần thửa số 4 và 01 phần thửa số 3, tờ bản đồ 19 thuộc giấy chứng nhận QSD đất số 03220eI diện tích 1.345,7m² do UBND huyện T cấp mang tên Lý Tận T – Nguyễn Thị Ngọc V.

+ Trên phần đất cây lâu năm khác có 25 cây mai, do ông T trồng, nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu kiện của ông T thì ông T giữ nguyên các cây này; nếu Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông T mà chấp nhận phần tố của bà T1 thì ông T – bà V tự di dời đi mà bà T1 – ông T3 không phải chịu chi phí;

- Đối với đất lúa: Ông T – bà V nhận của ông bà T1 – ông T3 220.000.000 đồng, còn lại 351.500.000 đồng và nhận trong năm 2013 chứ không phải nhận trong năm 2012;

- Đối với đất cây lâu năm khác thì bà T1 – ông T3 chưa thanh toán tiền cho ông T – bà V.

Các bên không thống nhất:

Ông T yêu cầu: Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng 12.175m² đất lúa và 249,6m² đất cây lâu năm khác. Buộc bà T1 – ông T3 trả lại cho ông 02 bản chính giấy chứng nhận QSD đất, vợ chồng ông trả cho bà T1 – ông T3 220.000.000 đồng.

Bà T1 yêu cầu: Không đồng ý với yêu cầu của ông T – bà V mà phản tố buộc ông T – bà V phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 12.175m² đất lúa và 249,6m² đất cây lâu năm, theo bản đồ hiện trạng đã nêu.

Tại phiên tòa, các bên bảo lưu ý kiến và giữ nguyên yêu cầu của mình.

Quan điểm của Kiểm sát viên:

Về tố tụng: Tòa án thụ lý giải quyết đúng theo trình tự thủ tục, xác định đúng quan hệ tranh chấp và thẩm quyền xét xử. Trong quá trình tiến hành tố tụng, Thẩm phán cũng như HĐXX tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự trong vụ án cũng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình. Tuy nhiên, còn một vài văn bản chưa thể hiện việc cấp tổng đạt và hồ sơ đã vi phạm thời hạn xét xử 01 tháng 03 ngày, nhưng không ảnh hưởng nội dung, nên chỉ đề nghị rút kinh nghiệm;

Về nội dung:

- Đối với 12.175m² đất lúa, hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng; hợp đồng không được thực hiện là do lỗi của ông T – bà V, nên ông T yêu cầu tuyên bố vô hiệu là không chấp nhận, đề nghị chấp nhận phản tố của bà T1, buộc ông T – bà V tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 12.175m² cho bà T1;

- Đối với 249,6m² đất cây lâu năm khác, hợp đồng chỉ thỏa thuận qua giấy viết tay tại biên nhận ngày 20/12/2013, bà T1 chưa trả tiền và ông T – bà V chưa giao đất, nên hợp đồng vô hiệu, đề nghị chấp nhận yêu cầu kiện của ông T, không chấp nhận phản tố của bà T1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, quan điểm của Kiểm sát viên. HĐXX nhận định:

[1]. Về thủ tục: Các ông Phạm Văn T2, Nguyễn Văn Tuấn E, Thái Văn D đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham dự phiên tòa, nhưng các ông đều vắng mặt không lý do, nên HĐXX tiến hành xét xử trong trường hợp vắng mặt các ông T2, Tuấn E, Diên theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về quan hệ tranh chấp: Theo đơn khởi kiện ngày 03/01/2023 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 13/6/2023, nguyên đơn cho rằng năm 2013 hai bên có thỏa thuận chuyển nhượng đất, nhưng quá trình thực hiện bà T1 không giao đủ tiền, nên ông T khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng; bị đơn phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng, Tòa án xác định quan hệ: “*Tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự;

[3]. Về thời hiệu - thẩm quyền: Xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng dân sự về chuyển nhượng QSD đất giữa hai bên vào năm 2013, thỏa thuận khi chuyển nhượng bà T1 chịu trách nhiệm làm thủ tục và giao trả tiền cho ông T, ông T nhắc nhở nhiều lần, lần sau cùng là tháng 12/2022 bà T1 không thực hiện, nên ngày 03/01/2023 ông T khởi

kiện là còn thời hiệu theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự. Bà T1 có nơi cư trú tại huyện T, nên Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn thụ lý giải quyết theo thẩm quyền quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tổ tụng dân sự.

[4]. Về nội dung: Các bên thống nhất diện tích đất, giá đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng và giao nhận tiền, nhưng không thống nhất nhau về nội dung. Theo đó, từng nội dung HĐXX xét thấy như sau:

[4.1]. Xác định diện tích đất, vị trí đất:

HĐXX công nhận thống nhất giữa các bên về diện tích, giá đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng và giao nhận như sau:

+ Đối với phần đất lúa ứng tại các điểm: 10, 25, 22, 21, 19, 18, 15, 14 có diện tích 12.175m² là đất thuộc giấy chứng nhận QSD đất số 01459eI do UBND huyện T cấp ngày 06/9/2000 mang tên Lý Tận T, theo thửa 250 tờ bản đồ 07 có diện tích 12.727m² với giá 45.000.000 đồng/1.000m² = 571.500.000 đồng đã trả 220.000.000 đồng, còn lại 351.500.000 đồng. So với giấy chứng nhận giảm 552m² x 45.000.000 đồng/1.000m² = 24.840.000 đồng các bên thống nhất không yêu cầu.

+ Đối với phần đất cây lâu năm khác ứng tại các điểm: 3, 8, 11, 30, 31, 4 có tổng diện tích 217,0m² + 32,6m² = 249,6m² là 01 phần thửa số 4 và 01 phần thửa số 3, tờ bản đồ 19 thuộc giấy chứng nhận QSD đất số 03220eI diện tích 1.345,7m² do UBND huyện T cấp mang tên Lý Tận T – Nguyễn Thị Ngọc V thì các bên chưa giao trả tiền.

[4.2]. Xác định hiệu lực của hợp đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên chưa hoàn thành thủ tục. Quá trình thực hiện hai bên tự thỏa thuận gia hạn, nhưng đến tháng 12/2022 bên nhận chuyển nhượng là bà T1 – ông T3 chưa thanh toán đủ tiền và bên chuyển nhượng là ông T – bà V vẫn chưa giao đất, nên hợp đồng không làm phát sinh hiệu lực.

Hơn nữa: Tại khoản 3 Điều 188 luật Đất đai năm 2013 quy định: *Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế tặng, cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.*

Tại khoản 1 Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: *Giao dịch dân sự được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó;*

Đối chiếu các quy định nêu trên, xét hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông T – bà V với bà T1 – ông T3: Thứ nhất về phần đất lúa 12.175m² chỉ mới hợp đồng công chứng, chưa đăng ký vào sổ địa chính, chỉ mới thanh toán 220.000.000 đồng/571.500.000 đồng chưa được 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch; thứ hai đối với 249,6m² đất cây lâu năm khác thì chỉ thỏa thuận qua giấy viết tay tại biên nhận ngày 20/12/2013, bà T1 – ông T3 chưa thanh toán khoản tiền nào và ông T – bà V chưa giao đất cho bà T1 – ông T3, nên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa hai bên không làm phát sinh hiệu lực quy định tại điểm a khoản 1 Điều 117, vi phạm về hình thức quy định tại khoản 2 Điều 119 Bộ luật Dân sự. Do đó, HĐXX nghĩ nên áp dụng Điều 122 Bộ luật Dân sự tuyên bố giao dịch dân sự giữa ông T – bà V với bà T1 – ông T3 xác lập vào các ngày 20/12/2013; 24/12/2013 là vô hiệu.

[4.3]. Xác định lỗi.

Mục đích của ông T – bà V nhận 220.000.000 đồng của bà T1 – ông T3 là nhằm chuyển nhượng QSD đất cho bà T1 để khi thực hiện xong thủ tục ông T – bà V nhận tiếp phần tiền còn lại 351.500.000 đồng để sử dụng làm vốn kinh doanh sinh lợi, nhưng bà T1 không thực hiện làm thiệt hại cho T, phần này lỗi do ở bà T1 – ông T3. Đối với bà T1 – ông T3: Mong muốn nhận chuyển nhượng đất là để canh tác, nhưng khi giao trả 220.000.000 đồng cho ông T – bà V thì bà T1 – ông T3 không nhận được đất canh tác, phần này lỗi ở ông T – bà V. Đối chiếu cả hai, xét thấy lỗi ông T – bà V với bà T1 – ông T3 là ngang nhau.

Như vậy, đối với phần đất lúa diện tích 12.175m² với giá hai bên thoả thuận 45.000.000 đồng/1.000m² = 547.875.000 đồng. Giá đất theo thẩm định hiện nay 12.175m² x 100.000.000 đồng/1000m² = 1.217.500.000 đồng. Phần chênh lệch về giá 1.217.500.000 đồng – 547.875.000 đồng = 669.625.000 đồng, mỗi bên phải chịu ½ của 669.625.000 đồng = 334.812.500 đồng.

Riêng đối với phần đất cây lâu năm khác diện tích 249,6m² do bà T1 – ông T3 chưa thực hiện trả tiền cho ông T – bà V; ông T – bà V cũng chưa giao đất cho bà T1 – ông T3 và vì vậy ông T – bà V không có lỗi đối với bà T1 – ông T3.

Giai đoạn hòa giải cũng như tại phiên tòa, bà T1 cho rằng do ông T còn nợ Nhà nước tiền tôn nền 58.000.000 đồng, ông T không nộp nên hợp đồng không được thực hiện, trong khi ông T khai mọi chi phí nợ tiền tôn nền và chuyển nhượng là do bà T1 chịu, trình bày của hai bên đều không có cơ sở chứng minh. Tuy nhiên, HĐXX xét thấy khai nại này không phải là nội dung chính của hợp đồng, nên không cần đề cập để xem xét.

[4.4]. Xác định tài sản phải hoàn trả:

Như đã nhận định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là vô hiệu, nên buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự.

- Phần tiền ông T – bà V nhận của bà T1 – ông T3 220.000.000 đồng; lỗi do ông T – bà V phải chịu đối với bà T1 – ông T3 334.812.500 đồng, tổng cộng buộc ông T – bà V phải trả cho bà T1 – ông T3 là 220.000.000 đồng + 334.812.500 đồng = 554.812.000 đồng.

- Bà T1 – ông T3 đã nhận của ông T – bà V 02 bản chính của giấy chứng nhận QSD đất: 1/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01459eI, diện tích 12.727m² do UBND huyện T cấp ngày 06/9/2000 mang tên Lý Tận T; 2/ Giấy chứng nhận QSD đất số 03220eI diện tích 1.345,7m² do UBND huyện T cấp mang tên Lý Tận T – Nguyễn Thị Ngọc V. Buộc bà T1 – ông T3 trả lại cho ông T – bà V.

[4.4]. Về quan hệ giữa các bên liên quan:

Quan hệ hợp đồng cầm cố đất giữa ông Phạm Văn T2 với ông T – bà V; giữa ông T – bà V với ông P – bà H cũng như hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông P – bà H với anh Nguyễn Văn T4 Em. Các bên không yêu cầu nên HĐXX không đề cập xem xét giải quyết.

[5]. Về chi phí tố tụng, do nguyên đơn tạm nộp 14.333.000 đồng bao gồm:

- Tiền hợp đồng đo đạc 3.999.000 đồng, theo hóa đơn giá trị gia tăng ngày 26/4/2023 của Công ty Đ;

- Tiền xem xét thẩm định tại chỗ 600.000 đồng, theo biên bản quyết toán ngày 13/4/2023 của Tòa án;

- Chi phí Thẩm định giá 9.734.000 đồng theo phiếu thu ngày 02/6/2023 của Công ty T6.

HĐXX buộc bà Nguyễn Thị T1 phải thanh toán lại cho ông Lý Tận T5.

[6]. Về án phí:

Ông Lý Tận T là đối tượng được miễn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Bà Nguyễn Thị T1 phải chịu án phí dân sự, do yêu cầu phản tố không được chấp nhận và yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận và theo điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Các bên không phải chịu án phí nào khác.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào các Điều 167, 168, 188, 203 Luật đất đai 2013; các Điều 117, 119, 122, 129, 131, 166 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 144, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lý Tận T.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lý Tận T – bà Nguyễn Thị Ngọc V với bà Nguyễn Thị T1 – ông Huỳnh Quan T3 xác lập vào các ngày 20/12/2013; 24/12/2013.

Buộc bà Nguyễn Thị T1 – ông Huỳnh Quan T3 phải trả lại cho ông Lý Tận T 02 (hai) bản chính giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Cụ thể:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01459eI, diện tích 12.727m², theo thửa 250 tờ bản đồ 07 do UBND huyện T cấp ngày 06/9/2000 mang tên Lý Tận T;

- Giấy chứng nhận QSD đất số 03220eI diện tích 1.345,7m², theo thửa 3, 4 tờ bản đồ 19 do UBND huyện T cấp ngày 15/9/2004 mang tên Lý Tận T – Nguyễn Thị Ngọc V.

Ông Lý Tận T – bà Nguyễn Thị Ngọc V phải trả cho bà Nguyễn Thị T1 554.812.500 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T1 về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, gồm:

- Đối với phần đất lúa ứng tại các điểm: 10, 25, 22, 21, 19, 18, 15, 14 có diện tích 12.175m² là đất thuộc giấy chứng nhận QSD đất số 01459eI do UBND huyện T cấp ngày 06/9/2000 mang tên Lý Tận T, theo thửa 250 tờ bản đồ 07 có diện tích 12.727m²;

- Đối với phần đất cây lâu năm khác ứng tại các điểm: 3, 8, 11, 30, 31, 4 có tổng diện tích $217,0m^2 + 32,6m^2 = 249,6m^2$ là 01 phần thừa số 4 và 01 phần thừa số 3, tờ bản đồ 19 thuộc giấy chứng nhận QSD đất số 03220eI diện tích $1.345,7m^2$ do UBND huyện T cấp mang tên Lý Tận T – Nguyễn Thị Ngọc V.

Kể từ khi có đơn yêu cầu Thi hành án, bên phải Thi hành án không thi hành đầy đủ khoản tiền trên thì còn phải chịu lãi, theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015, tương ứng với thời gian và khoản tiền chưa thi hành án.

Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị T1 thanh toán lại cho ông Lý Tận T tổng cộng 14.333.000 đồng, bao gồm:

- Tiền hợp đồng đo đạc 3.999.000 đồng, theo hóa đơn giá trị gia tăng ngày 26/4/2023 của Công ty Đ;

- Tiền xem xét thẩm định tại chỗ 600.000 đồng, theo biên bản quyết toán ngày 13/4/2023 của Tòa án án;

- Chi phí Thẩm định giá 9.734.000 đồng theo phiếu thu ngày 02/6/2023 của Công ty T6.

Về án phí: Bà Nguyễn Thị T1 phải chịu 26.192.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào 9.587.500 đồng tiền tạm ứng án, theo biên lai thu số 0009904 ngày 21/02/2023 và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí, theo biên lai thu số 0010166 ngày 03/7/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Tri Tôn. Phần còn lại 16.304.500 đồng bà Nguyễn Thị T1 phải nộp tiếp.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (14/7/2023), đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

(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).

(Kèm theo bản án là bản trích đo hiện trạng ngày 25/4/2023 của Công ty TNHH Đ).

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nơi nhận:

- TAT;
- VKS huyện;
- THADS để thi hành.
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Vp.

Lê Văn Huệ