

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 73/2022/DS-ST

Ngày: 22/9/2022.

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và bồi
thường thiệt hại.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH HẬU GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Nhân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đặng Thành Sơn.

2. Ông Trần Bá Thức.

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Minh Châu – Thư ký Tòa án Nhân dân huyện
Châu Thành – Hậu Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên
tòa:**

Bà Lê Thị Hà - Kiểm sát viên.

Vào ngày 22 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án Nhân dân huyện Châu
Thành – Hậu Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số:
256/2021/TLST-DS ngày 24 tháng 12 năm 2021 về việc “tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại” theo Quyết định đưa vụ
án ra xét xử số: 102/2022/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 9 năm 2022 giữa các
đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn O, sinh năm 1958.

Bà Nguyễn Xuân M, sinh năm 1958.

Địa chỉ: ấp Phú Xuân, thị trấn Mái Dầm, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu
Giang.

Ông Nguyễn Văn O và bà Nguyễn Xuân M ủy quyền cho Trương Thanh V, sinh năm 1984 (có mặt), địa chỉ: 37 Ngô Quốc Trị, phường 5, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang. Văn bản ủy quyền ngày 26/2/2022.

Bị đơn: Bà Phan Kim L, sinh năm 1970 (có mặt).

Địa chỉ: ấp Phú Xuân, thị trấn Mái Dầm, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Nguyễn Công L, sinh năm 1985 (xin vắng mặt).

2/ Bà Nguyễn Kim H, sinh năm 1978 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Phú Xuân A, thị trấn Mái Dầm, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

3/ Ông Lê Hồng N, sinh năm 1969.

Địa chỉ: ấp Phú Xuân, thị trấn Mái Dầm, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang. Ông Lê Hồng N ủy quyền cho Phạm Kim L văn bản ủy quyền ngày 16/8/2022.

4/ NHNN & PTNT VN.

Đại diện theo ủy quyền ông Trương Quốc P, sinh năm 1978 (xin vắng mặt) – Phó giám đốc NHNN & PTNT VN, chi nhánh huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

Địa chỉ: ấp Thị Trấn, thị trấn Ngã Sáu, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 12/6/2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay đại diện nguyên đơn ông Trương Thanh V trình bày:

Vào ngày 09/12/2018 âm lịch nguyên đơn có chuyển nhượng đất cho bị đơn diện tích 1500m² đất vườn, giá chuyển nhượng 210.000.000 đồng trên 1000m². Bị đơn cũng đã trả cho nguyên đơn 50.000.000 đồng vào ngày 09/12/2018. Đến ngày 04/02/2019 bị đơn cũng đã trả thêm cho nguyên đơn 50.000.000 đồng, nguyên đơn cũng đã giao đất cho bị đơn vào ngày 04/02/2019. Nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận thêm là sẽ chuyển nhượng thêm cho bị đơn hết phần đất diện tích 5500m²

với giá 1.200.000.000 đồng, các bên giao kết đến hết tháng 06 năm 2019, bị đơn trả cho nguyên đơn 300.000.000 đồng, đến tháng 09 năm 2019 bị đơn trả cho nguyên đơn 100.000.000 đồng, đến tháng 12 năm 2019 bị đơn trả cho nguyên đơn 100.000.000 đồng, còn lại đến tháng 04 năm 2021 bị đơn sẽ trả đủ cho nguyên đơn số tiền 1.200.000.000 đồng. Thực tế thì ngày 06/4/2020 nguyên đơn có nhận thêm của bị đơn 60.000.000 đồng. Tổng số tiền nguyên đơn đã nhận của bị đơn là 160.000.000 đồng, nguyên đơn cũng đã giao cho bị đơn 1500m² đất. Khi nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn chỉ làm giấy tay không có làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Lý do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện Châu Thành và bị đơn cũng chưa chuẩn bị đủ tiền để thực hiện việc chuyển nhượng. Thực tế thì nguyên đơn chỉ có giao cho bị đơn phần đất diện tích 1500m², nguyên đơn cũng đã xóa thế chấp tại Ngân hàng và đã nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn hợp đồng ngày 09/12/2018 âm lịch và hợp đồng ngày 04/02/2019 âm lịch, đồng ý trả cho bị đơn số tiền đã nhận là 160.000.000 đồng, trả lại giá trị cây trồng trên đất cho ông Nguyễn Công L theo kết quả định giá, không có yêu cầu gì thêm.

Bị đơn Phan Kim L trình bày: Vào ngày 09/12/2018 âm lịch bị đơn có nhận chuyển nhượng đất của nguyên đơn phần đất diện tích 5500m² với giá 1.200.000.000 đồng. Bị đơn cũng đã trả cho nguyên đơn số tiền 160.000.000 đồng, bị đơn cũng đã giao nguyên đơn 1500m². Phần đất 1500m² là mua trước sau mới thỏa thuận mua thêm 5500m². Khi nhận chuyển nhượng đất không có làm hợp đồng theo quy định của pháp luật chỉ có làm giấy tay lý do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn đang thế chấp để vay vốn tại ngân hàng nên không có làm hợp đồng theo quy định của pháp luật. Khi bị đơn nhận chuyển nhượng đất từ nguyên đơn vẫn biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn đang thế chấp vay vốn ngân hàng. Nguyên đơn đã giao cho bị đơn phần đất 1500m² đất và bị đơn cũng đã cho ông Nguyễn Công L thuê đất để trồng mít. Khi mua đất nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận giá là 210.000.000 đồng trên 1000m² đất. Bị đơn không đồng ý hủy hợp đồng, không đồng ý bồi thường giá trị cây trồng, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng công nhận cho bị đơn phần đất tại vị trí II, III mảnh trích đo địa chính số 236-2022 ngày 21/7/2022 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc bản đồ Tín Phát, bị đơn sẽ mua với giá là 350.000.000 đồng trên 1000m².

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công L có yêu cầu độc lập trình bày: Vào năm 2019 ông Nguyễn Công L có thuê của bị đơn phần đất 1500m² để trồng cam, thời hạn thuê là 07 năm với giá 2.500.000 đồng, trên năm, đã trả tiền thuê được 01 năm. Hiện tại trên đất ông Nguyễn Công L có trồng 88 cây mít thái loại A, mít thái loại B là 06 cây, mít thái loại C là 05 cây. Ông Nguyễn Công L không yêu cầu các khoản chi phí, chăm sóc, phân thuốc 10.000.000 đồng, cây trồng 12.600.000 đồng, tiền cọc 2.500.000 đồng theo đơn yêu cầu ngày 28/7/2020. Trường hợp Tòa án xét xử vụ án này giao phần đất tranh chấp 1500m² đất ngày cho nguyên đơn hoặc bị đơn, ai nhận đất thì trả lại cho ông Nguyễn Công L số tiền giá trị cây trồng theo chứng thư định giá số 157/BDS ngày 08/8/2022, ông Nguyễn Công L không có yêu cầu gì thêm trong vụ án này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim H trình bày: Phần đất của bà Nguyễn Thị Kim H giáp với đất của nguyên đơn có phát sinh tranh chấp tại vị trí số IV, V mảnh trích đo địa chính số 236-2022 ngày 21/7/2022 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc bản đồ Tín Phát. Bà Nguyễn Thị Kim H yêu cầu cậm đúng phần ranh giữa bà với nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Kim H không yêu cầu Tòa án giải quyết chung trong vụ án này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam đại diện ông Trương Quốc P trình bày: Vào ngày 24/4/2019 nguyên đơn có vay vốn tại ngân hàng, đến ngày 01/4/2021 nguyên đơn tiếp tục đáo hạn hợp đồng vay, vay vốn tại ngân hàng số tiền vay vốn là 300.000.000 đồng. Đồng thời ngân hàng và nguyên đơn có ký hợp đồng thế chấp tài sản của nguyên đơn để đảm bảo tiền vay trong đó có tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 916596/CS01229 cấp ngày 18/11/2016. Tính đến ngày 30/8/2022 nguyên đơn còn nợ ngân hàng tiền vốn vay là 299.000.000 đồng và lãi là 8.800.000 đồng, yêu cầu nguyên đơn có chuyển nhượng đất cho bị đơn thì phải thanh toán tất cả các khoản vay cho ngân hàng cả lãi và gốc trước khi thực hiện việc chuyển nhượng đất cho bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành trình bày quan điểm: Kể từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu, nguyên đơn trả lại cho bị

đơn số tiền 160.000.000 đồng. Bị đơn Phạm Kim L và ông Nguyễn Công L trả lại đất cho nguyên đơn theo đo đạc thực tế tại vị trí số II, III có diện tích 1.352.3m² theo mảnh trích đo địa chính số 236-2022 ngày 21/7/2022 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc bản đồ Tín Phát, thuộc thửa đất số 47 tờ bản đồ số 29 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD916596/CS01229 cấp ngày 18/11/2016 cho ông Nguyễn Văn O. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn và nguyên đơn. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn trả cho ông Nguyễn Công L số tiền giá trị cây trồng 65.240.000 đồng. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền 150.000.000 đồng. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Công L theo thông báo thụ lý yêu cầu độc lập số 99A/TB-TLVA ngày 28/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả việc hỏi, tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng và quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/12/2018 âm lịch (14/01/2019 dương lịch) và nguyên đơn sẽ trả lại cho bị đơn số tiền 160.000.000 đồng, buộc bị đơn bồi thường thiệt hại cây trồng trên đất số tiền là 150.000.000 đồng. Căn cứ vào Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại. Do bị đơn có nơi cư trú tại ấp Phú Xuân, thị trấn Mái Dầm, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang. Căn cứ Điều 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xác định thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành và được xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Về sự vắng mặt của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, quá trình thụ lý giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành tổng đạt các thủ tục tố tụng đúng theo quy định của pháp luật, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã có đơn xin vắng mặt. Căn vào Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 09/12/2018 âm lịch (14/01/2019 dương lịch) giữa nguyên đơn và bị đơn. Xét giấy tay chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn lập ngày 09/12/2018 âm lịch (14/01/2019 dương lịch) có nội dung nguyên đơn đồng ý chuyển nhượng cho bị đơn phần đất 1500m², giá là 210.000.000 đồng trên 1000m² và bị đơn có giao trước cho nguyên đơn 50.000.000 đồng tiền cọc vào ngày 14/01/2019, và có thỏa thuận thêm nếu trong năm 2019 bị đơn có dư thì nguyên đơn sẽ chuyển nhượng cho bị đơn toàn bộ phần đất của nguyên đơn với giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng, thì đến ngày 04/02/2019 âm lịch bị đơn có giao thêm cho nguyên đơn 50.000.000 đồng để đảm bảo việc chuyển nhượng 5500m² đất của nguyên đơn cho bị đơn. Đối với số tiền 50.000.000 đồng bị đơn giao cho nguyên đơn ngày 04/02/2019 sau khi bị đơn giao tiền cho nguyên đơn, thì nguyên đơn giao cho bị đơn 1500m² đất như vậy xác định đây là số tiền mua 1500m² đất không phải đảm bảo cho việc chuyển nhượng 5500m² đất theo như thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn. Thể hiện trong ngày 04/02/2019 âm lịch nguyên đơn cũng đã giao trước cho bị đơn 1500m² đất trong tổng số phần đất của nguyên đơn 5106.9m², thửa đất số 47, tờ bản đồ số 29, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD916596/CS01229 cấp ngày 18/11/2016 cấp cho ông Nguyễn Văn O để bị đơn quản lý canh tác. Tiếp đó đến ngày 06/4/2019 nguyên đơn có nhận thêm của bị đơn 60.000.000 đồng tiền cọc và hứa đến tháng 06/2019 âm lịch bị đơn sẽ trả đủ số tiền 440.000.000 đồng. Nhưng thực tế nguyên đơn chưa có giao đủ phần đất diện tích 5106.9m², thửa đất số 47, tờ bản đồ số 29. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD916596/CS01229 cấp ngày 18/11/2016 và phần đất diện tích 200m², thửa đất số 140, tờ bản đồ số 29, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD916595/CS01228 cấp ngày 18/11/2016, cấp cho ông Nguyễn Văn O. Mà nguyên đơn chỉ có giao cho bị đơn thực tế phần đất diện tích 1500m² như vậy xác định việc chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn chỉ thỏa thuận chuyển nhượng được diện tích 1500m² đất. Các phần đất khác còn lại có thỏa thuận chuyển nhượng nhưng thực tế không có việc chuyển nhượng đất diễn ra. Theo đo đạc thực tế thì phần đất tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn tại vị trí số II, III có diện tích 1.352.3m² theo mảnh trích đo địa chính số 236-2022 ngày 21/7/2022 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc bản đồ Tín Phát, thuộc thửa đất số 47 tờ bản đồ số 29 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD916596/CS01229 cấp ngày 18/11/2016 cho ông Nguyễn Văn O.

Khi chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn không có làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật không có công chứng, chứng thực hợp đồng là vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 167 luật đất đai năm 2013. Hơn nữa khi nguyên đơn và bị đơn tiến hành chuyển nhượng phần đất diện tích 1500m² đều biết phần đất của nguyên đơn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD916596/CS01229 cấp ngày 18/11/2016 đang thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng nông nghiệp nhưng vẫn tiến hành việc chuyển nhượng. Xét phần đất diện tích 5106.9m², thửa đất số 47, tờ bản đồ số 29, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD916596/CS01229 cấp ngày 18/11/2016 cấp cho nguyên đơn, đã được nguyên đơn ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện Châu Thành vào ngày 29/11/2016 và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 29/11/2016, để đảm bảo việc trả nợ cho phần tiền vay của nguyên đơn tại ngân hàng. Khi làm giấy tay chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn ngày ngày 09/12/2018 âm lịch (14/01/2019 dương lịch) nguyên đơn và bị đơn đều biết đất đang thế chấp tại Ngân hàng nhưng vẫn tiến hành việc chuyển nhượng 1500m² đất (theo đo đạc diện tích 1.352.3m²) thửa đất số 47, tờ bản đồ số 29, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD916596/CS01229 cấp ngày 18/11/2016. Căn cứ quy định tại Điều 10, 11, 12, 20 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006, nên giấy tay chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn ngày ngày 09/12/2018 âm lịch (14/01/2019 dương lịch) không có sự đồng ý bằng văn bản của ngân hàng nên giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vi phạm đề cấm của pháp luật. Đại diện nguyên đơn cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD916596/CS01229 cấp ngày 18/11/2016 nguyên đơn đã xóa thế chấp và đã nhận lại, nhưng đại diện ngân hàng xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD916596/CS01229 cấp ngày 18/11/2016 vẫn còn đang thế chấp tại Ngân hàng, nên đại diện nguyên đơn trình bày đã nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng sự thật.

Nên yêu cầu của bị đơn yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đo đạc thực tế tại vị trí số II, III có diện tích 1.352.3m² theo mảnh trích đo địa chính số 236-2022 ngày 21/7/2022 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc bản đồ Tín Phát, thuộc thửa đất số 47 tờ bản đồ số 29 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD916596/CS01229 cấp ngày 18/11/2016 cho ông Nguyễn Văn O là không có cơ sở pháp luật. Yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày

09/12/2018 âm lịch (14/01/2019 dương lịch) và thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 04/02/2019 âm lịch và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là phù hợp với quy định của pháp luật.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu xét từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/12/2018 âm lịch (14/01/2019 dương lịch) và thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 04/02/2019 âm lịch đã vi phạm các quy định về giao dịch bảo đảm nên dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu. Nên yêu cầu của nguyên đơn cùng với đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng giao dịch vô hiệu là phù hợp với quy định của pháp luật. Xét yếu tố lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thuộc về cả hai bên nguyên đơn và bị đơn, bởi lẽ nguyên đơn biết đất đang thế chấp ngân hàng vẫn chuyển nhượng cho bị đơn. Bị đơn cũng biết được đất của nguyên đơn đang thế chấp tại ngân hàng nhưng vẫn nhận chuyển nhượng, nên lỗi 50% thuộc về mỗi bên nguyên đơn và bị đơn. Căn cứ quy định tại Điều 131 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu thì hai bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Nguyên đơn có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn số tiền 160.000.000 đồng và bị đơn có nghĩa vụ giao lại cho nguyên đơn phần đất đã nhận chuyển nhượng 1500m².

Đại diện nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại giá trị cây trồng bị đơn đã chặt là 150.000.000 đồng. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

[3] Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Công L, xét thấy việc ông Nguyễn Công L thuê phần đất của bị đơn để trồng mít thái là ngay tình, vì thuê sau khi nguyên đơn giao đất cho bị đơn phần đất 1500m². Ông Nguyễn Công L cũng hiện đã trồng 88 cây mít thái loại A, mít thái loại B là 06 cây, mít thái loại C là 05 cây. Số cây trồng này khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, thì nguyên đơn sẽ nhận lại phần đất đồng thời cùng với số cây trồng trên đất, do ông Nguyễn Công L trồng nên nguyên đơn phải có nghĩa vụ trả lại giá trị cây trồng cho ông Nguyễn Công L. Căn cứ chứng thư thẩm định giá 157/BDS ngày 08/8/2022 thì phần mít thái có giá trị 65.240.000 đồng. Về phần tiền thuê đất của ông Nguyễn Công L đối với bị đơn do các đương sự không yêu cầu, nên Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Công L.

[4] Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, có ý kiến nếu nguyên đơn chuyển nhượng đất cho bị đơn thì phải hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho

ngân hàng trước rồi mới tiến hành việc chuyển nhượng đất. Nhưng ngân hàng không có yêu cầu gì trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

[5] Đối với bà Nguyễn Thị Kim H có tranh chấp với nguyên đơn phần đất tại vị trí số IV, V mảnh trích đo địa chính số 236-2022 ngày 21/7/2022 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc bản đồ Tín Phát. Do bà Nguyễn Thị Kim H không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, nên Hội đồng xét xử tách ra thành vụ kiện khác khi các đương sự có yêu cầu.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo các đương sự thực hiện theo quy định của pháp luật. Đối với chi phí tố tụng do yếu tố lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thuộc về cả nguyên đơn và bị đơn mỗi bên lỗi 50%, nên mỗi bên phải chịu phân nửa chi phí tố tụng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, 35, 39, 147, 217, 218, 227, 228, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Điều 123, 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1/ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/12/2018 âm lịch (14/01/2019 dương lịch) và thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 04/02/2019 âm lịch, giữa nguyên đơn Nguyễn Văn O, Nguyễn Xuân M với bị đơn Phan Kim L vô hiệu.

1.2/ Buộc nguyên đơn Nguyễn Văn O, Nguyễn Xuân M có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn Phan Kim L số tiền 160.000.000 đồng (một trăm sáu mươi triệu đồng). Đồng thời bị đơn Phan Kim L và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công L, giao trả lại cho nguyên đơn phần đất bị đơn đã nhận chuyển nhượng theo đo đạc thực tế tại vị trí số II, III có diện tích 1.352.3m² theo mảnh trích đo địa chính số 236-2022 ngày 21/7/2022 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc bản đồ Tín Phát, thuộc thửa đất số 47 tờ bản đồ số 29 thuộc giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số CD916596/CS01229 cấp ngày 18/11/2016 cho ông Nguyễn Văn O.

1.3/ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại giá trị cây trồng 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

2/ Bác yêu cầu phản tố của bị đơn Phan Kim L về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/12/2018 âm lịch (14/01/2019 dương lịch) và thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 04/02/2019 âm lịch, giữa nguyên đơn Nguyễn Văn O, Nguyễn Xuân M với bị đơn Phan Kim L.

3/ Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Công L. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn Nguyễn Văn O, Nguyễn Xuân M có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Công L giá trị của cây mít thái 65.240.000 đồng (sáu mươi lăm triệu hai trăm bốn mươi ngàn đồng).

4/ Kể từ ngày bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật và 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5/ Án phí dân sự sơ thẩm bị đơn Phan Kim L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bị đơn đã nộp theo biên lai số 0021555 ngày 16/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang thành án phí, bị đơn không phải nộp thêm.

Nguyên đơn được nhận lại 4.050.000 đồng (bốn triệu không trăm năm mươi ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0021459 ngày 19/6/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

Ông Nguyễn Công L được nhận lại 627.000 đồng (sáu trăm hai mươi bảy ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004113 ngày 28/7/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

Chi phí thẩm định, định giá tổng là 16.006.000 đồng (mười sáu triệu không trăm lẻ sáu ngàn đồng). Nguyên đơn Nguyễn Văn O, Nguyễn Xuân M phải chịu phân nửa là 8.003.000 đồng (tám triệu không trăm lẻ ba ngàn đồng). Bị đơn Phan Kim L phải chịu 8.003.000 đồng (tám triệu không trăm lẻ ba ngàn đồng), nhưng bị đơn đã nộp trước 3.642.000 đồng (ba triệu sáu trăm hai mươi bốn ngàn đồng), như vậy bị đơn Phan Kim L phải nộp thêm 4.361.000 đồng (bốn triệu ba trăm sáu mươi

một ngàn đồng) để trả lại cho nguyên đơn Nguyễn Văn O, Nguyễn Xuân M, sau khi bị đơn Phan Kim L nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

5/ Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại Ủy ban nhân dân nơi cư trú.

6/ Trong trường hợp Bản án, Quyết định của Tòa 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 Điều 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 Hậu Giang;
- VKSND huyện Châu Thành;
- CCTHA huyện Châu Thành;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thanh Nhân