

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN HỒNG DÂN  
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 20/2020/DS-ST

Ngày: 21 - 8 - 2020

*“V/v tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất”*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HỒNG DÂN**

*Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:*

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Chí Tâm*

*Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Danh On*

*2. Ông Lại Thiện Phong*

*Thư ký phiên tòa: Ông Quách Văn Quy – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân.*

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hồng Dân tham gia phiên tòa: Bà Lê Huyền Mao – Kiểm sát viên.*

Trong ngày 21 tháng 8 năm 2020 tại Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 34/2019/TLST-DS ngày 11 tháng 02 năm 2019 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2020/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 3 năm 2020 giữa:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1960

Địa chỉ: Ấp X, xã N, huyện H, tỉnh B.

- Bị đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1969

HKTT: Ấp X, xã N, huyện H, tỉnh B. Chỗ ở hiện nay: Ấp V, xã Q, thị xã N, tỉnh S.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Trương Thị M, sinh năm 1971

Địa chỉ: Ấp V, xã Q, thị xã N, tỉnh S.

2/ Nguyễn Thị Cẩm T, sinh năm 1984

3/ Nguyễn Chí L, sinh năm 1987

4/ Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1991

5/ Nguyễn Mai Đ, sinh năm 1992

6/ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1969

7/ Ông Đinh Hoàng H, sinh năm 1973

8/ Ông Nguyễn Văn D (Nguyễn Văn V), sinh năm 1959

9/ Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1958

Cùng địa chỉ: Ấp X, xã N, huyện H, tỉnh B.

10/ Nguyễn Thị D, sinh năm 1988

Địa chỉ: Ấp Đ, xã N, huyện H, tỉnh B.

(Nguyên đơn, bị đơn có mặt. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt bà Trương Thị M những người còn lại vắng mặt nhưng có đơn đề nghị vắng mặt.)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo đơn khởi kiện ngày 27/12/2018 và lời khai của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H như sau:**

Năm 2000, tôi nhận cầm cố 02 công tằm cây đất ruộng, tọa lạc tại Ấp X, xã N, huyện H, tỉnh B của ông Trần Văn T với giá 10 chỉ vàng 24K, thời hạn cố là 03 năm. Đến năm 2002 ông T thỏa thuận sang nhượng cho tôi toàn bộ diện tích đất này với giá 20 chỉ vàng 24K, trừ đi 10 chỉ vàng 24K cố đất tôi chỉ đưa thêm cho ông T 10 chỉ vàng 24K nhưng tôi không có vàng nên quy vàng thành tiền. Lúc đó vàng 24K có giá 480.000 đồng/chỉ, 10 chỉ vàng 24K bằng 4.800.000 đồng nhưng do tôi với ông T là anh em nên tôi đưa cho ông T 5.000.000 đồng chẵn. Việc cầm cố cũng như chuyển nhượng đất giữa tôi với ông T chỉ thỏa thuận miệng không có lập văn bản, tại nhà tôi, chỉ có vợ tôi với vợ ông T giao dịch với nhau không có ai khác, không người chứng kiến. Tôi canh tác, sử dụng đất từ năm 2000 đến năm 2017 thì ông T cho rằng đất này ông cầm cố cho tôi nên đề nghị chuộc lại đất với giá 10 chỉ vàng 24K và 5.000.000 đồng, tôi không đồng ý nhưng ông T vẫn chiếm đất canh tác đến nay.

Nay tôi yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất nói trên giữa tôi với ông T. Yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu.

Ngày 20/02/2020 ông H nộp đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 18/02/2020 với nội dung yêu cầu bổ sung như sau: Tôi yêu cầu ông T có nghĩa vụ trả tiền hoa lợi trên đất tranh chấp kể từ ngày ông T lấy đất lại canh tác là ngày 20/10/2017 âm lịch đến ngày 20/10/2019 âm lịch là 02 năm, mỗi năm bằng 2.500.000 đồng/công tằm cây x 02 công x 02 năm bằng 10.000.000 đồng và tiếp

tục tính đến ngày xét xử.

Ngoài ra, tôi không còn yêu cầu nào khác.

**Bị đơn ông Trần Văn T có lời khai như sau:**

Vào năm 2000 vợ chồng tôi cầm cố cho vợ chồng anh Nguyễn Văn H 02 công tằm cấy đất trồng lúa với giá 01 cây (10 chỉ) vàng 24K, đến năm 2002 chúng tôi có vay tiền của vợ chồng ông H 4.000.000 đồng và tiền lãi là 1.000.000 đồng lúc này chúng tôi thỏa thuận là dùng số tiền vay 5.000.000 đồng (bao gồm gốc và lãi) trừ vào tiền cổ đất để không phát sinh lãi (xem như tôi cố 02 công đất cho ông H với giá 01 cây vàng 24K và 5.000.000 đồng), không có thời hạn chuộc, khi nào tôi có tiền, vàng thì chuộc lại đất. Tất cả những lần giao dịch, thỏa thuận đều do vợ tôi với vợ ông H thực hiện, tại nhà ông H, không có ai trực tiếp chứng kiến, không lập thành văn bản. Đến khoảng tháng 9 năm 2017 vợ chồng tôi yêu cầu ông H chuộc lại đất nhưng ông H không đồng ý nên không nhận tiền, vàng nhưng tôi lấy lại đất canh tác từ đó đến nay.

Nay ông H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất và giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng bị hủy là không đúng sự thật, tôi không đồng ý. Về yêu cầu tôi trả tiền hoa lợi trên đất từ khi tôi lấy đất lại canh tác đến nay tôi không đồng ý.

Đối với phần đất tranh chấp được cơ quan chuyên môn xác định là đã cấp quyền sử dụng cho ông Nguyễn Văn D (V) và bà Nguyễn Thị L. Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất tranh chấp cho Ông D và bà Lành tôi sẽ tự thỏa thuận với Ông D và bà Lành để giải quyết, không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ông D và bà Lành tại phần đất tranh chấp.

Ngoài ra, tôi không có yêu cầu gì.

**Lời khai của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong quá trình giải quyết vụ án:**

**Bà Trương Thị M trình bày:**

Bà Trương Thị M là vợ ông Trần Văn T. Bà Mạnh có cùng lời khai với ông Trần Văn T. Bà Mạnh không có yêu cầu gì.

**Anh Nguyễn Chí L, Nguyễn Mai Đ, Nguyễn Văn Đ, chị Nguyễn Thị Cẩm T, Nguyễn Thị D trình bày:**

Anh Nguyễn Chí L, Nguyễn Mai Đ, Nguyễn Văn Đ, chị Nguyễn Thị Cẩm T, Nguyễn Thị D là con của ông Nguyễn Văn H. Các anh, chị này có cùng lời khai như sau: Phần đất tranh chấp là của cha, mẹ tôi nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần Văn T. Tôi có cùng lời khai và ý kiến với cha tôi. Tôi không có

tranh chấp chia thừa kế với cha tôi. Tòa án xét xử nếu cha tôi được nhận đất hay tiền thì cha tôi tự hưởng, tôi không hưởng. Tôi không có yêu cầu gì.

**Bà Nguyễn Thị L và ông Đinh Hoàng H trình bày:**

Bà Nguyễn Thị L và ông Đinh Hoàng H là vợ chồng. Bà Lành và ông Hôn có cùng lời khai như sau: Phần đất tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn H với ông Trần Văn T cơ quan chuyên môn xác định có 1.400m<sup>2</sup> nằm tại thửa 0669, tờ bản đồ số 14 do tôi (Nguyễn Thị L) đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (theo bản đồ địa chính năm 1993) nhưng thực tế tôi không có diện tích đất này. Cơ quan chuyên môn xác định như vậy có lẽ là nhầm lẫn hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị nhầm lẫn. Đối với diện tích đất này tôi không có tranh chấp với ông H hay ông T nên không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì liên quan đến phần đất này. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của tôi tại thửa đất này, tôi đã thế chấp cho ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Hồng Dân để vay vốn.

**Ông Nguyễn Văn D (V), bà Nguyễn Thị C trình bày:**

Ông Nguyễn Văn D (V), bà Nguyễn Thị C là vợ chồng. Ông D và bà Ca có cùng lời khai như sau: Phần đất tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn H với ông Trần Văn T có một phần diện tích 1.479.7m<sup>2</sup> tại thửa 0381, tờ bản đồ số 14 tôi (Nguyễn Văn D) đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (theo bản đồ địa chính năm 1993) nhưng thực tế tôi không có diện tích đất này. Cơ quan chuyên môn xác định như vậy có lẽ là nhầm lẫn hoặc cấp giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhầm lẫn. Đối với diện tích đất này tôi không có tranh chấp với ông H hay ông T nên không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì liên quan đến phần đất này. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của tôi tại thửa đất này, tôi đã thế chấp cho ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Hồng Dân để vay vốn.

**Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:**

- Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định pháp luật. Thẩm phán gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát trình.

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định pháp luật.

- **Về việc giải quyết vụ án:** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H.

Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H và ông Trần Văn T là giao dịch vô hiệu.

Buộc ông Trần Văn T và bà Trương Thị M có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Văn H 01 cây vàng 24k, số tiền 5.000.000 đồng và tiền chênh lệch là 54.324.652đ.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H đòi ông Trần Văn T, bà Trương Thị M phải trả hoa lợi mỗi năm bằng 2.500.000 đồng/công tâm cây.

Về án phí: Buộc ông Trần Văn T và bà Trương Thị M có nghĩa vụ liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 2.716.232 đồng.

Ông Nguyễn Văn H chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu không được chấp nhận nhưng ông H là người cao tuổi, có đơn xin miễn và thuộc trường hợp được miễn tiền án phí.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

#### **[I] Xét về thủ tục tố tụng:**

[1] Về mối quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đây là vụ án tranh chấp về đất đai theo quy định tại **khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự**. Phần đất tranh chấp tọa lạc tại Ấp X, xã N, huyện H, tỉnh B nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án và là Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu theo quy định tại **điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự**.

[2] Về sự có mặt của đương sự: Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, áp dụng **khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự** xét xử vắng mặt những người này.

#### **[II] Xét về nội dung vụ án:**

[1] Xét về vị trí, diện tích và hiện trạng đất tranh chấp: Vào ngày 29/3/2019 Hội đồng thẩm định tiến hành khảo sát, đo đạc, đất tranh chấp qua đó các đương sự thống nhất vị trí, kích thước phần đất tranh chấp như sau:

Hướng Đông giáp đất ông Trần Văn Mun có cạnh dài 39,55m;

Hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Văn H (phần đất không tranh chấp) có cạnh dài 39,5m;

Hướng Nam giáp đất bà Trịnh Thị Thiên (nay là ông Trần Văn Ai) có cạnh dài 72,2m;

Hướng Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị Sáu có cạnh dài 72,4m.

Diện tích 2.879,7m<sup>2</sup>.

Theo hồ sơ địa chính xã Ninh Quới thành lập năm 1993 nằm trong thửa 0669, tờ bản đồ số 14 diện tích 1.400m<sup>2</sup> bà Nguyễn Thị L có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; nằm trong thửa số 0381, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.479,7m<sup>2</sup> ông Nguyễn Văn D có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo hồ sơ địa chính xã Ninh Quới thành lập năm 2009 phần đất tranh chấp nằm trong thửa 181, tờ bản đồ số 6 chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào.

Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định phần đất tranh chấp không có hoa màu, cây cối hay vật kiến trúc vì đây là đất trồng lúa nhưng đã thu hoạch xong.

Hội đồng định giá xác định giá trị quyền sử dụng đất phần đất tranh chấp theo giá thị trường chuyển nhượng tại địa phương vào thời điểm định giá có giá 75.000.000 đồng/01 công tầm cây (1296m<sup>2</sup>).

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Nguyên đơn có hai yêu cầu như sau: Thứ nhất là, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất tranh chấp và giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu.

Thứ hai là, yêu cầu ông T trả tiền hoa lợi trên đất tranh chấp kể từ ngày ông T lấy đất lại cạnh tác là ngày 20/10/2017 âm lịch đến ngày 20/10/2019 âm lịch là 02 năm, mỗi năm bằng 2.500.000 đồng/công tầm cây x 02 công x 02 năm bằng 10.000.000 đồng và tiếp tục tính đến ngày xét xử.

Xét yêu cầu khởi kiện thứ nhất của nguyên đơn:

Nguyên đơn ông H cho rằng vào năm 2000 ông nhận cầm cố của bị đơn ông T 02 công tầm cây đất ruộng giá 10 chỉ Vàng 24K đến năm 2002 thì nhận chuyển nhượng luôn diện tích đất này giá 20 chỉ Vàng 24K và ông H đưa thêm cho ông T 10 chỉ vàng 24K là đủ nhưng đưa cho ông T 5.000.000 đồng quy ra vàng bằng 10 chỉ vàng 24K. Bị đơn ông T cho rằng năm 2000 ông cố cho ông H 02 công tầm cây đất ruộng giá 10 chỉ Vàng 24K đến năm 2002 thì trừ số tiền vay 5.000.000 đồng vào tiền cố đất xem như giá đất cầm cố là 10 chỉ Vàng 24K và 5.000.000 đồng. Cả nguyên đơn và bị đơn đều không đưa ra được chứng cứ

chứng minh cho lời trình bày của mình là có thật. Cho nên không đủ cơ sở xác định giao dịch giữa nguyên đơn với bị đơn là giao dịch cầm cố hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặt dù vậy, nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất có chuyển giao cho nhau 02 công tằm cây đất ruộng; 10 chỉ Vàng 24K và 5.000.000 đồng.

Qua xác minh các nhân chứng gồm: Ông Nguyễn Tấn Lực. Ông Lực xác định: Ông là người lân cận với ông H và ông T nên biết được phần đất tranh chấp là chuyển nhượng chứ không phải cầm cố do ông T và ông H nói lại.

Ông Trần Thanh Hoàng, Trần Văn Cảnh, Lê Thanh Tiến (anh em chú bác với ông T), Trần Thanh Tuấn, Trần Thị Thùy (em ruột ông T) các nhân chứng này đều xác định phần đất tranh chấp là chuyển nhượng chứ không phải cầm cố. Họ biết được là do có quan hệ họ hàng với ông T và ông H.

Đồng thời, theo như tập quán tại địa phương thì giá cầm cố quyền sử dụng đất luôn thấp hơn giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Qua kết quả xác minh tại địa phương thì năm 2002 giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thị trường tại địa phương nơi có đất tranh chấp có giá từ khoảng 07 chỉ đến 10 chỉ Vàng 24K/công tằm cây. Còn các bên đương sự thực hiện giao dịch với giá 10 chỉ Vàng 24K và 5.000.000 đồng/02 công tằm cây (5.000.000 đồng tương đương 10 chỉ Vàng 24K) tức là bằng 10 chỉ Vàng 24K/công tằm cây.

Như vậy, căn cứ vào lời khai các nhân chứng cũng như giá giao dịch mà ông H với ông T giao kết thì có cơ sở xác định đây là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Mặt dù, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông T có xảy ra nhưng trên thực tế các bên mới chỉ giao nhận vàng, tiền và đất cho nhau chứ chưa thực hiện hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Cho nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa đảm bảo về mặt hình thức theo quy định tại **Điều 124, Điều 689, Điều 697, và Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005**. Ngoài ra, bị đơn không thừa nhận có chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và nguyên đơn cũng yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông T là vô hiệu. Vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ chấp nhận. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông T vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Theo quy định tại **Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005** 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. Ông H có nghĩa vụ trả đất cho ông T. Ông T có nghĩa vụ trả vàng và tiền lại cho ông H. Do ông T đã lấy lại đất và đang quản lý sử dụng nên ông T được quyền tiếp tục quản lý sử dụng, ông H không Phải giao lại đất cho ông T. Ngoài ra, bên có lỗi còn phải bồi thường thiệt hại. Tại mục C phần II Nghị quyết 02 ngày 10/8/2004 của HĐTP-TANDTC “*Hướng dẫn pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình*” thì khi giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì phải xác định lỗi của mỗi bên đương sự để xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại.

Xét về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu: Xét thấy các bên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không lập thành văn bản, không tuân thủ quy định pháp luật về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nên cả ông H và ông T đều có lỗi ngang nhau.

Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất ban đầu là 10 chỉ Vàng 24K và 5.000.000 đồng.

Giá trị 01 chỉ Vàng 24K theo thị trường hiện nay là 5.300.000 đồng. Vậy, tổng giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất ban đầu là 58.000.000 đồng.

Giá thị trường phân đất tranh chấp là: 75.000.000đồng/1.296m<sup>2</sup> tức là 57.870 đồng/m<sup>2</sup> x 2.879,7m<sup>2</sup> = 166.649.305 đồng.

Phần chênh lệch giá: 166.649.305 đồng – 58.000.000 đồng = 108.649.305 đồng.

Do lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là ngang nhau nên mỗi bên phải chịu 50% trách nhiệm (108.649.305 đồng : 2 = 54.324.652 đồng). Vì ông T, bà Mạnh là bên nhận đất nên cần buộc ông T, bà Mạnh có trách nhiệm liên đới trả cho ông H 01 cây vàng 24K và 5.000.000 đồng tiền giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 54.324.652 đồng tiền trên lệch giá.

Xét yêu cầu khởi kiện thứ hai của nguyên đơn:

Ông H yêu cầu ông T có nghĩa vụ trả tiền hoa lợi trên đất tranh chấp kể từ ngày ông T lấy đất lại canh tác là ngày 20/10/2017 âm lịch đến ngày 20/10/2019 âm lịch là 02 năm, mỗi năm bằng 2.500.000 đồng/công tầm cây x 02 công x 02 năm bằng 10.000.000 đồng và tiếp tục tính đến ngày xét xử.

Xét thấy, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông T vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên ngay từ



khi xác lập giao dịch. Khi tuyên giao dịch vô hiệu đã có xem xét đến phần chênh lệch là đã đảm bảo quyền lợi của các bên. Do đó, yêu cầu này của ông H không có căn cứ pháp luật để chấp nhận.

[3] Đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất tranh chấp Ủy ban nhân dân huyện Hồng Dân xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông D và bà Lành tại phần đất tranh chấp là đúng trình tự thủ tục nhưng thực tế là không đúng đối tượng. Bởi vì, Ông D, bà Lành xác định mình không có đất tại vị trí đó. Nhưng Ông D, bà Lành không có tranh chấp với ông H và ông T về diện tích đất này và ông T, ông H không có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ông D, bà Lành tại thửa đất tranh chấp nên Tòa án không xem xét, giải quyết. Nếu sau này các đương sự có yêu cầu thì khởi kiện thành vụ kiện khác.

[4] Đối với ý kiến của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam là không có yêu cầu ông Nguyễn Văn D (V), bà Nguyễn Thị L trả nợ cho ngân hàng nên Tòa án không xem xét, giải quyết trong vụ án này.

[5] Đối với các con ông ông H: Do vợ của ông H là bà Hồ Thị Tiên đã chết, nhưng các con ông H đều thống nhất xác định không yêu cầu chia thừa kế nên không đặt ra xem xét giải quyết.

[6] Về chi phí tố tụng: Toàn bộ chi phí tố tụng là 1.545.000 đồng. Áp dụng khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự buộc ông Nguyễn Văn H với ông Trần Văn T và bà Trương Thị M mỗi bên đương sự phải chịu 50% chi phí tố tụng do yêu cầu khởi kiện của ông H chỉ được chấp nhận một phần và phần yêu cầu của ông H được chấp nhận vẫn có lỗi của ông H.

Buộc ông Nguyễn Văn H chịu 772.500 đồng tiền chi phí tố tụng. Ông H đã dự nộp chi phí tố tụng là 2.000.000 đồng và đã chi hết 1.545.000 đồng còn lại 455.000 đồng hoàn trả cho ông H tại Tòa án.

Buộc ông Trần Văn T và bà Trương Thị M có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Văn H 772.500 đồng tiền chi phí tố tụng.

[7] Về án phí: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Án phí dân sự không có giá ngạch: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H được chấp nhận nên ông H không phải chịu án phí đối với yêu cầu này mà ông T và bà Mạnh là người phải chịu.

Buộc ông Trần Văn T và bà Trương Thị M có nghĩa vụ liên đới nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự không có giá ngạch.

Án phí dân sự có giá ngạch: Ông Trần Văn T và bà Trương Thị M phải chịu trên giá trị phần trách nhiệm bồi thường chênh lệch. Ông Nguyễn Văn H phải chịu trên giá trị phần trách nhiệm bồi thường chênh lệch và yêu cầu không được chấp nhận.

Buộc ông Trần Văn T và bà Trương Thị M có nghĩa vụ liên đới nộp 2.716.233 đồng án phí dân sự có giá ngạch.

Buộc ông Nguyễn Văn H có nghĩa vụ nộp 3.216.233 đồng án phí dân sự có giá ngạch. Ông H là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền án phí nên được chấp nhận. Ông H đã dự nộp tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số 0006039 ngày 28/01/2019 và 300.000 đồng theo biên lai số 0002952 ngày 20/02/2020 được hoàn trả cho ông H.

[8] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa. Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ nên được chấp nhận toàn bộ.

*Vì các lẽ nêu trên:*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 124, 137, 689, 697, 698 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Áp dụng vào các Điều 2; 6; 7, 7a; 9 và Điều 30 Luật thi hành án dân sự;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H với ông Trần Văn T là giao dịch vô hiệu.

Buộc ông Trần Văn T và bà Trương Thị M có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Văn H 01 cây vàng 24K và 5.000.000 đồng và 54.324.652 đồng tiền chênh lệch giá.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm

số tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất với số tiền chậm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ông Trần Văn T được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất có vị trí, diện tích như sau: Hướng Đông giáp đất ông Trần Văn Mun có cạnh dài 39,55m;

Hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Văn H (phần đất không tranh chấp) có cạnh dài 39,5m;

Hướng Nam giáp đất bà Trịnh Thị Thiên (nay là ông Trần Văn Ai) có cạnh dài 72,2m;

Hướng Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị Sáu có cạnh dài 72,4m.

Diện tích 2.879,7m<sup>2</sup>. Tọa lạc tại Ấp X, xã N, huyện H, tỉnh B.

Theo hồ sơ địa chính xã Ninh Quới thành lập năm 1993 nằm trong thửa 0669, tờ bản đồ số 14 diện tích 1.400m<sup>2</sup> bà Nguyễn Thị L có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; nằm trong thửa số 0381, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.479,7m<sup>2</sup> ông Nguyễn Văn D có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo hồ sơ địa chính xã Ninh Quới thành lập năm 2009 phần đất tranh chấp nằm trong thửa 181, tờ bản đồ số 6 chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào.

**2.** Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn H về việc yêu cầu ông Trần Văn T trả tiền hoa lợi trên đất tranh chấp mỗi năm 2.500.000 đồng/công tầm cây.

**3.** Đối với việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn D (V) và bà Nguyễn Thị L. Các bên đương sự không ai có yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên không xem xét giải quyết.

**4.** Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam không có yêu cầu ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị L trả nợ nên không xem xét, giải quyết.

**5.** Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trần Văn T và bà Trương Thị M có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Văn H 772.500 đồng tiền chi phí tố tụng.

Buộc ông Nguyễn Văn H chịu 772.500 đồng tiền chi phí tố tụng. Ông H đã dự nộp chi phí tố tụng là 2.000.000 đồng và đã chi hết 1.545.000 đồng còn lại 455.000 đồng hoàn trả cho ông H tại Tòa án.

**6.** Về án phí: Án phí dân sự không có giá ngạch: Buộc ông Trần Văn T và bà Trương Thị M có nghĩa vụ liên đới nộp 300.000 đồng.

Án phí dân sự có giá ngạch: Buộc ông Trần Văn T và bà Trương Thị M có nghĩa vụ liên đới nộp 2.716.233 đồng.

Ông Nguyễn Văn H được miễn 3.216.233 đồng án phí dân sự có giá ngạch. Ông H đã dự nộp tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số 0006039 ngày 28/01/2019 và 300.000 đồng theo biên lai số 0002952 ngày 20/02/2020 được hoàn trả cho ông H tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Dân.

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, 7a 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.

Án xử sơ thẩm công khai. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án, 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 là 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh (1b);
- VKSND huyện (2b);
- CC.THADS huyện (1b);
- Các đương sự (7b);
- Lưu hồ sơ vụ án, lưu Tòa án (2b).

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

**(Đã ký)**

**Phan Chí Tâm**