

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN MỎ CÀY NAM
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: **86/2022/DS-ST**

Ngày: 22-9-2022

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 MỎ CÀY NAM, TỈNH BẾN TRE

Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Hoàng Kim Sang

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Sử Văn Trai Em
2. Ông Ngô Bá Đức

Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Nhật Trường - Thư ký Tòa án nhân dân huyện
Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Nam tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Hoàng Lanh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 22 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện
Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số
288/2020/TLST-DS ngày 08 tháng 12 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số
235/2022/QĐXX-DS ngày 16 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn D, sinh năm 1967; Địa chỉ: Ấp TP2, xã PH,
huyện M, tỉnh Bến Tre.

2. *Bị đơn:* Ông Lê Văn M, sinh năm 1975; Địa chỉ: Ấp TP2, xã PH, huyện M,
tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Văn L – Luật sư – Văn
phòng luật sư Chiến L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bến Tre.

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

3.1. Bà Phạm Thị H, sinh năm 1966; Địa chỉ: Ấp TP2, xã PH, huyện M, tỉnh
Bến Tre.

Đại diện theo ủy quyền của bà Hà: Nguyên đơn Lê Văn D, theo văn bản ủy
quyền đề ngày 28/6/2022.

3.2. Bà Đoàn Thu V, sinh năm 1978; Địa chỉ: Số nhà ***, khu phố *, thị trấn

MC, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Đại diện theo ủy quyền của bà V: Bị đơn Lê Văn M, theo văn bản ủy quyền đề ngày 27/6/2022.

3.3. Dương Li L (Dương Thị Đ), sinh năm 1961; Địa chỉ: Số nhà ***, khu phố *, thị trấn MC, huyện M, tỉnh Bến Tre, có đơn xin giải quyết vắng mặt đề ngày 29/6/2022.

(Tất cả các đương sự được Tòa án triệu tập đều có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 26/11/2020, bản tự khai và các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm; nguyên đơn ông Lê Văn D đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H trình bày:

Ông và ông Lê Văn M là anh em ruột. Vào ngày 20/11/2020, ông có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn M đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 16, diện tích 61,3 m², tọa lạc khu phố *, thị trấn MC, huyện M, tỉnh Bến Tre. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mặc dù ông không có xem nội dung của hợp đồng nhưng ông tự nguyện ký, không ai ép buộc, hợp đồng được Ủy ban nhân dân thị trấn MC, huyện M, tỉnh Bến Tre chứng thực. Hình thức là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng thực tế là đổi đất, nghĩa là ông M nhận thửa đất số 51 và đổi cho ông thửa đất vườn của ông M có diện tích khoảng 3.000 m² (giá khoảng 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng/1.000 m²) ở ấp TP2, xã PH, huyện M, tỉnh Bến Tre (ông không rõ thửa đất số mấy, tờ bản đồ số mấy), chỉ thỏa thuận miệng, không có lập văn bản và không có ai chứng kiến. Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi giá chuyển nhượng 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng nhưng thực tế giữa các bên không có thỏa thuận về giá đất do đây là đổi đất. Ông M tự ghi giá chuyển nhượng, khi ký tên vào hợp đồng ông có thấy giá chuyển nhượng là 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng nhưng ông thấy do đổi đất nên việc ghi giá chuyển nhượng bao nhiêu không quan trọng, không cần phải phản đối nên ông không có ý kiến. Do đây là việc đổi đất, ông không có chuyển nhượng đất cho ông M nên ông không biết giá trị thửa đất số 51 vào thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng là bao nhiêu. Phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc là của bên gia đình vợ ông M cho vợ chồng ông M. Vào năm 2013, ông M chuyển nhượng cho ông thửa đất này với giá 460.000.000 (Bốn trăm sáu mươi triệu) đồng nhưng hai bên thỏa thuận lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất để giảm thuế. Tuy nhiên, ông không có chứng cứ chứng minh do chỉ là thỏa thuận miệng. Đến cuối năm 2013, ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất này. Phần đất này hiện do bà Dương Li L (mẹ vợ ông M) ở cách nay khoảng 06 năm. Từ lúc ông nhận chuyển nhượng thửa đất này từ ông M vào năm 2013 cho đến nay, ông chưa có thời gian nào canh tác đất, ông cho bà L ở và hàng tháng ông M trả tiền thuê 1.000.000 (Một triệu) đồng, ông M có trả được khoảng 05 tháng thì

ngưng không trả nữa. Việc cho thuê này chỉ thỏa thuận miệng, không có lập văn bản, ông cũng không có chứng cứ chứng minh việc ông M trả tiền thuê nhà hàng tháng cho ông nên ông không có yêu cầu ông M tiếp tục thanh toán cho ông tiền thuê nhà còn nợ. Trên phần đất đang tranh chấp có 01 ngôi nhà do gia đình ông M đang quản lý, sử dụng. Phần đất này là tài sản chung của ông và vợ Phạm Thị H. Khi ông chuyển nhượng thửa đất số 51 cho ông M thì bà H có biết và đồng ý để ông tự thỏa thuận với ông M, không có tranh chấp. Tuy nhiên, mặc dù ông đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 51 cho ông M nhưng ông M vẫn không làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất vườn ở xã PH cho ông theo như thỏa thuận ban đầu về việc đổi đất làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông.

Vì vậy, nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Lê Văn M, lập ngày 20/11/2020 đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 16, diện tích 61,3 m², tọa lạc khu phố *, thị trấn MC, huyện M, tỉnh Bến Tre. Lý do: Ông M không thực hiện thỏa thuận đổi đất ở xã PH, huyện M cho ông. Ông yêu cầu ông Lê Văn M, bà Đoàn Thu V và bà Dương Li L phải có nghĩa vụ di dời để giao trả cho ông thửa đất số 51, tờ bản đồ số 16, diện tích 61,3 m², tọa lạc khu phố *, thị trấn MC, huyện M, tỉnh Bến Tre và ngôi nhà trên đất. Ông không yêu cầu ông M phải bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị hủy. Ông không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng theo yêu cầu phản tố của ông M nên nếu trường hợp Tòa án tuyên buộc ông tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này thì ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật đối với giá trị chuyển nhượng của hợp đồng, ông không có ý kiến.

Ông thống nhất lấy trích lục bản vẽ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm cơ sở giải quyết vụ án. Ông đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và kết quả trích lục thửa đất, không có ý kiến gì khác.

Tại đơn phản tố đề ngày 22/4/2021, bản tự khai và các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm; bị đơn ông Lê Văn M đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thu V trình bày:

Vào ngày 20/11/2020, ông Lê Văn D có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông thửa đất số 51, tờ bản đồ số 16, diện tích 61,3 m², tọa lạc Khu phố *, thị trấn MC, huyện M, tỉnh Bến Tre, giá chuyển nhượng là 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng. Hợp đồng được Ủy ban nhân dân thị trấn MC, huyện M, tỉnh Bến Tre chứng thực. Hai bên đã thỏa thuận về việc chuyển nhượng và giá chuyển nhượng trước khi thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng này khoảng hai đến ba ngày. Ông không biết tại thời điểm ký hợp đồng giá trị thửa đất chuyển nhượng là bao nhiêu. Lý do tại hợp đồng chuyển nhượng ghi giá chuyển nhượng 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng: Trước đây ông nợ ông D số tiền 400.000.000

(Bốn trăm triệu) đồng không có khả năng thanh toán nên ông lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông D để đảm bảo số tiền nợ. Phần đất có nguồn gốc là của ông ngoại vợ cho vợ bà Đoàn Thu V. Do nợ nần nên bà V thống nhất chuyển cho một mình ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông tặng cho ông Lê Văn D, khi nào có tiền thì chuộc lại, vợ chồng ông vẫn tiếp tục quản lý nhà và đất này, ông D chưa có thời gian nào canh tác thửa đất này. Do ông và ông D thỏa thuận khi nào ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông sẽ thế chấp đất vay Ngân hàng và thanh toán tiền cho ông D nhưng do hồ sơ đang chờ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông D có tranh chấp nên ông chưa vay tiền trả cho ông D được. Ông khẳng định giữa ông và ông D hoàn toàn không có việc đổi đất như ông D trình bày.

Ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố. Nay ông yêu cầu ông Lê Văn D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/11/2020 giữa ông với ông Lê Văn D đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 16, diện tích 61,3 m², tọa lạc khu phố *, thị trấn MC, huyện M, tỉnh Bến Tre. Ông đồng ý thanh toán cho ông D 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng là giá trị của hợp đồng. Trong trường hợp Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, ông yêu cầu Tòa án xem xét và quyết định về phần thiệt hại của hợp đồng.

Ông thống nhất lấy trích lục bản vẽ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm cơ sở giải quyết vụ án. Ông đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và kết quả trích lục thửa đất, không có ý kiến gì khác.

Tại biên bản lấy lời khai đề ngày 29/6/2022, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Dương Li L trình bày:

Bà là mẹ vợ của ông Lê Văn M, mẹ ruột của bà Đoàn Thu V. Hiện bà đang ở trên phần đất đang tranh chấp giữa ông Lê Văn D với ông Lê Văn M, đất thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 16, diện tích 61,3 m², tọa lạc khu phố *, thị trấn MC, huyện M, tỉnh Bến Tre. Phần đất có nguồn gốc là của ông ngoại bà cho bà, sau đó bà cho vợ chồng ông M và bà V. Bà ở trên phần đất này từ nhỏ cho đến khi có chồng thì ở nhà riêng, bà bắt đầu quay lại ở tại ngôi nhà đang tranh chấp cách đây khoảng 06 năm. Phần đất này bà đã cho vợ chồng ông M và bà V nên là tài sản của ông M và bà V, bà không có liên quan, mọi việc quyết định thuộc quyền của vợ chồng ông M và bà V. Theo bà được biết thông qua ông M thì do ông M thiếu nợ ông D mới cầm cố thửa đất này cho ông D, mọi việc thực tế diễn ra như thế nào bà không nắm rõ. Do phần đất này thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông M và bà V nên Tòa án giải quyết như thế nào thì bà chấp hành theo đúng quy định pháp luật, bà không có tranh chấp. Vì lý do không có liên quan đến vụ án và sức khỏe kém nên bà xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án. Bà xin được bảo lưu toàn bộ nội dung đã trình bày và cam đoan không khiếu nại gì về sau.

Tại phiên tòa, vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Nam phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký Tòa án và Hội đồng xét xử là đảm bảo đúng pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án là đảm bảo theo đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 167, 168 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Văn D về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/11/2020 giữa bên chuyển nhượng ông Lê Văn D với bên nhận chuyển nhượng ông Lê Văn M. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Lê Văn M về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/11/2020 giữa bên chuyển nhượng ông Lê Văn D với bên nhận chuyển nhượng ông Lê Văn M. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/11/2020 giữa bên chuyển nhượng ông Lê Văn D với bên nhận chuyển nhượng ông Lê Văn M đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 16, diện tích 61,3 m², tọa lạc Khu phố *, thị trấn MC, huyện M, tỉnh Bến Tre. Buộc ông Lê Văn D và ông Lê Văn M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Buộc ông Lê Văn M có nghĩa vụ thanh toán cho ông Lê Văn D giá trị đất chuyển nhượng và tài sản trên đất số tiền 1.160.933.024 (Một tỷ một trăm sáu mươi triệu chín trăm ba mươi ba nghìn không trăm hai mươi bốn) đồng. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác: Các đương sự nộp theo quy định pháp luật.

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 tụng, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn và nội dung vụ án cần phải giải quyết xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Theo xác nhận ngày 24/11/2020 của Công an xã PH, huyện M, tỉnh Bến Tre thì bị đơn ông Lê Văn M có nơi cư trú tại ấp TP2, xã PH, huyện M, tỉnh Bến Tre và hợp đồng được thực hiện tại huyện M nên căn cứ vào điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, điểm g Khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện M.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Ông Lê Văn D và ông Lê Văn M giao kết hợp đồng vào ngày 20/11/2020. Ngày 26/11/2020, ông D nộp đơn khởi kiện tranh chấp nên vụ án còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định pháp luật.

[4] Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Dương Li L có đơn xin giải quyết vắng mặt đề ngày 29/6/2022 nên căn cứ vào Khoản 1 Điều 227, Khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà L là phù hợp.

[5] Tại biên bản lấy lời khai đề ngày 19/7/2022, chị Nguyễn Thị Tr xác định vào năm 2014, chị có cho ông Lê Văn M vay 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng, để làm tin vợ chồng ông M và bà Đoàn Thu V có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị thừa đất số 51, tờ bản đồ số 16, diện tích 61,3 m², tọa lạc Khu phố *, thị trấn MC, huyện M, tỉnh Bến Tre. Tuy nhiên, hoàn toàn không diễn ra việc chuyển nhượng thửa đất này, ông M đã hoàn trả tiền cho chị xong, chị không có liên quan gì đến thửa đất này. Vì vậy, xác định chị Tr không có liên quan đến vụ án.

[6] Về nội dung vụ án:

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 08/7/2021 xác định: Diện tích đất đang tranh chấp có giá trị 18.000.000 đồng/m² x 61,3 m² = 1.103.400.000 (Một tỷ một trăm lẻ ba triệu bốn trăm nghìn) đồng. Nhà và vật kiến trúc trên đất gồm có: Nhà chính diện tích 67,5 m² có giá 49.572.000 (Bốn mươi chín triệu năm trăm bảy mươi hai nghìn) đồng; Gác gỗ đối với nhà xây tường có diện tích 12.96 m² có giá 3.037.824 (Ba triệu không trăm ba mươi bảy nghìn tám trăm hai mươi bốn) đồng; Gạch men ốp tường diện tích 68 m² có giá 4.923.200 (Bốn triệu chín trăm hai mươi ba nghìn hai trăm) đồng. Như vậy, tổng giá trị đất và nhà ở, vật kiến trúc trên đất là 1.160.933.024 (Một tỷ một trăm sáu mươi triệu chín trăm ba mươi ba nghìn không trăm hai mươi bốn) đồng.

[6.1] Nguyên đơn Lê Văn Dũng khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/11/2020 giữa bên chuyển nhượng ông Lê Văn D với bên nhận chuyển nhượng ông Lê Văn M vì cho rằng ông M không thực hiện đúng nội dung thỏa thuận về việc đổi đất. Bị đơn ông Lê Văn M có yêu cầu phản tố yêu cầu ông D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Lý do ông M không thanh toán tiền cho ông D được vì hai bên thỏa thuận khi ông M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông M thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền thanh toán tiền chuyển nhượng cho ông D nhưng trong quá trình ông M đang hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M thì ông D phát sinh tranh chấp tại Tòa án nên ông M không có tiền để thanh toán cho ông D. Xét về hình thức của hợp đồng, tại phiên tòa các đương sự đều thống nhất vào ngày 20/11/2020 ông Lê Văn D và ông Lê Văn M có ký kết hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 16, diện tích 61,3 m², tọa lạc Khu phố *, thị trấn MC, huyện M, tỉnh Bến Tre. Hợp đồng được Ủy ban nhân dân thị trấn MC, huyện M, tỉnh Bến Tre chứng thực đúng quy định và tại thời điểm tham gia hợp đồng các bên minh mẫn, nhận thức và làm chủ được hành vi của mình; tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và cùng ký tên nên hợp đồng tuân thủ đúng quy định về mặt hình thức. Về nội dung của hợp đồng cũng thể hiện đúng ý chí nguyện vọng của các bên là ông D chuyển nhượng cho ông M thửa đất số 51, tờ bản đồ số 16, diện tích 61,3 m², tọa lạc Khu phố *, thị trấn MC, huyện M, tỉnh Bến Tre, phần đất này từ trước cho đến nay đều do gia đình ông M quản lý sử dụng nên giữa các bên không diễn ra việc giao nhận đất. Đối với việc giao nhận tiền, tại điều khoản của hợp đồng không có thỏa thuận về việc giao nhận tiền, việc giao nhận tiền do các bên tự thỏa thuận nhưng ông M cho rằng các bên thỏa thuận khi nào ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ vay tiền để thanh toán cho ông D nhưng ông không có chứng cứ chứng minh vì đây là thỏa thuận miệng. Đối với ông D, tại đơn khởi kiện ông cho rằng các bên thỏa thuận ông M có nghĩa vụ giao tiền sau khi ký hợp đồng nhưng ông M không thực hiện nên ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông cũng không có chứng cứ chứng minh; Tại phiên tòa, ông D lại cho rằng giữa ông và ông M là đổi đất nên không có thỏa thuận về việc giao tiền nên các lời khai của ông D là mâu thuẫn với nhau. Đối với việc đổi đất, ông D cho rằng giữa hai bên thỏa thuận việc đổi đất nhưng ông không có chứng cứ chứng minh vì đây là thỏa thuận miệng và ông M cũng không thừa nhận nên không có cơ sở để xác định việc hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/11/2020 là nhằm mục đích đổi đất. Vì vậy, có đầy đủ cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/11/2020 giữa bên chuyển nhượng Lê Văn D với bên nhận chuyển nhượng Lê Văn M đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 16, diện tích 61,3 m², tọa lạc Khu phố *, thị trấn MC, huyện M, tỉnh Bến Tre đã tuân thủ đầy đủ quy định về hình thức và nội dung của hợp đồng nên có hiệu lực và buộc các bên giao kết hợp đồng phải tiếp tục thực hiện những nội dung đã thỏa thuận tại hợp đồng. Từ đó xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có cơ sở để chấp nhận và yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp hoàn toàn với quy định pháp luật nên được chấp nhận.

[6.2] Đối với việc giao nhận đất, phần đất hiện do vợ chồng ông Lê Văn M và bà Đoàn Thu V đang quản lý, sử dụng nên ông M được tiếp tục quản lý, sử dụng đất. Đối với giá trị của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các đương sự đều xác định không biết giá trị thực tế của thửa đất đang tranh chấp tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng và tại thời điểm giao kết hợp đồng cho đến nay ông M chưa thanh toán cho ông Lê Văn D số tiền nào. Biết rằng, giá trị đất và nhà ở, vật kiến trúc trên đất tại thời điểm định giá là 1.160.933.024 (Một tỷ một trăm sáu mươi triệu chín trăm ba mươi ba nghìn không trăm hai mươi bốn) đồng. Vì vậy,

buộc ông M phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông D số tiền 1.160.933.024 (Một tỷ một trăm sáu mươi triệu chín trăm ba mươi ba nghìn không trăm hai mươi bốn) đồng.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận và yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận nên căn cứ vào Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án buộc nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Do bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán giá trị nhà đất chuyển nhượng cho nguyên đơn nên căn cứ vào Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với số tiền có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn.

[8] Về chi phí tố tụng khác: Tổng chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản và trích lục là 987.000 (Chín trăm tám mươi bảy nghìn) đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên buộc nguyên đơn phải chịu toàn bộ và đã nộp xong.

[9] Từ những phân tích nêu trên cho thấy quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là phù hợp với nhận định của Tòa án nên được chấp nhận toàn bộ.

[10] Xét về quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Nam là phù hợp hoàn toàn với nhận định của Tòa án nên được chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 85, 147, 157, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 167, 168 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Văn D về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/11/2020 giữa bên chuyển nhượng ông Lê Văn D với bên nhận chuyển nhượng ông Lê Văn M.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Lê Văn M về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/11/2020 giữa bên chuyển nhượng ông Lê Văn D với bên nhận chuyển nhượng ông Lê Văn M.

2.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/11/2020 giữa bên chuyển nhượng ông Lê Văn D với bên nhận chuyển nhượng

ông Lê Văn M đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 16, diện tích 61,3 m², tọa lạc khu phố *, thị trấn MC, huyện M, tỉnh Bến Tre. Buộc ông Lê Văn D và ông Lê Văn M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Ông Lê Văn M được tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất số 51, tờ bản đồ số 16, diện tích 61,3 m², tọa lạc khu phố *, thị trấn MC, huyện M, tỉnh Bến Tre.

2.2. Buộc ông Lê Văn M có nghĩa vụ thanh toán cho ông Lê Văn D giá trị đất chuyển nhượng và tài sản trên đất số tiền 1.160.933.024 (Một tỷ một trăm sáu mươi triệu chín trăm ba mươi ba nghìn không trăm hai mươi bốn) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, 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 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Văn D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng ông D đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số ***** ngày **/**/**** của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M nên không phải nộp thêm.

Ông Lê Văn M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 48.827.000 (Bốn mươi tám triệu tám trăm hai mươi bảy nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng ông M đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số ***** ngày **/**/**** của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M nên buộc ông M phải tiếp tục nộp thêm số tiền 46.527.000 (Bốn mươi sáu triệu năm trăm hai mươi bảy nghìn) đồng.

4. Về chi phí tố tụng khác: Ông Lê Văn D phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản và trích lục số tiền 987.000 (Chín trăm tám mươi bảy nghìn) đồng và đã nộp xong.

5. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày 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 tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

6. Trường hợp bản 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 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 Bến Tre (1b);
- VKSND huyện M (2b);
- Chi cục THADS huyện M (1b);
- Các đương sự (3b);
- Lưu: Hồ sơ, VP (2b).

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

(Đã ký)

Nguyễn Hoàng Kim Sang