

Bản án số: 65/2021/DS-ST

Ngày: 21-5-2021

V/v tranh chấp yêu cầu tiếp tục
thực hiện hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất,
yêu cầu hủy, vô hiệu hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất, yêu cầu trả lại đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Kim Quyên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Chí Lin.

2. Bà Trần Thị Đồi.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Đẹt – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn Còn – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 21 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ L số 674/2021/TLST-DS ngày 06 tháng 12 năm 2021 về việc “Tranh chấp yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu trả lại đất.” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 99/2021/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trương Văn L, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Ấp, xã T, huyện Đ, tỉnh L.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Chân L, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Ô Z, khu V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh L (Hợp đồng ủy quyền ngày 13/11/2019).

2. Bị đơn phản tố: Bà Trần Thị D, sinh năm 1936.

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh L.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh L (Giấy ủy quyền ngày 13/12/2019).

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

3.1 Ông Nguyễn Tiến D, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

3.2 Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1968

Địa chỉ: Ấp Chánh, xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

3.3 Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1964

Địa chỉ: Xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ chí Minh

3.4 Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1958

Địa chỉ: Ấp Gò Cao, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

3.5 Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

3.6 Ông Trần Văn T, sinh năm 1957

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

3.7 Bà Trần Thị R, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

3.8 UBND xã T.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lâm Quốc Kỳ - Chủ tịch.

Địa chỉ trụ sở: Xã T, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

(Ông Đ, bà L có mặt, những người còn lại xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 12/11/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bà Nguyễn Thị Chân L đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trương Văn L trình bày như sau:

Ngày 28/02/2009 ông L có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Trần Thị D, diện tích đất có chiều ngang 6m, chiều dài 51m, thuộc một phần thửa 342, tờ bản đồ số 23, đất tại ấp B, xã T, huyện Đức Hòa giá chuyển nhượng 12.000.000đ. Việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có làm giấy tay, ông L đã giao đủ cho bà D số tiền 12.000.000đ. Sau khi ký giấy nhận chuyển nhượng, do đất không đủ diện tích tách thửa nên bà D không thể ký hợp đồng chuyển nhượng được nhưng vẫn cho ông L quản L, sử dụng phần đất này. Đến ngày 20/5/2017 do giấy thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên bị mờ nên ông L có đề nghị bà D làm lại giấy khác, giấy đề ngày 20/5/2017. Từ khi ký giấy thỏa thuận lại cho đến nay, ông L yêu cầu bà D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà D không đồng ý. Nay bà đại diện cho ông L yêu cầu bà D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất theo giấy tay thỏa thuận về việc mua bán đất ký ngày 20/5/2017, bà D phải làm thủ tục sang tên cho ông L đối với diện tích đất nêu trên. Nếu tòa có tuyên hợp đồng vô hiệu thì bà đại diện cho ông L không yêu cầu giải quyết hậu quả, nếu có ông L sẽ tự yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác khi ông L cảm thấy cần thiết. Hiện phần đất này ông L cho ông Thuộc thuê để trồng cỏ.

Theo đơn phản tố ngày 05/3/2021 và đơn phản tố bổ sung ngày 17/3/2021 và trong quá trình giải quyết ông Nguyễn Văn Đ đại diện cho bị đơn có phản tố trình bày: Ngày 20/5/2017 bà D ký tên “giấy thỏa thuận về việc mua bán đất” chiều ngang 6m, chiều dài 51m, thuộc một phần thửa 342, tờ bản đồ số 23, đất tại ấp B, xã T, huyện Đức Hòa. Cũng như theo biên bản làm việc ngày 18/12/2019 ông có khai do việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên đều có lỗi nên ông đại diện bà D đồng ý bồi thường thiệt hại cho ông L. Theo đơn phản tố ngày 05/3/2021 bà D cho rằng bị ông L lừa để ký giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nay ông xác định lại bà D không bị lừa dối mà tự nguyện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L, do không đủ diện tích tách thửa nên không thể ký hợp đồng có công chứng nên mới viết giấy tay theo nội Dung giấy thỏa thuận ngày 20/5/2017 có nêu rõ. Nay ông đại diện bà D yêu cầu vô hiệu giấy mua bán đất ngày 20/5/2017, bà D đồng ý trả lại cho ông L số tiền nhận chuyển nhượng là 12.000.000đ. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 193, quyền sở 01-SCT/HĐ, GD ngày 24/6/2019 ký tại UBND xã T, bà D không ký hợp đồng này nên đề nghị hủy hợp đồng này. Hiện tại diện tích đất mà bà D chuyển nhượng cho ông L do ông L đang quản L, ông yêu cầu ông L giao trả lại cho bà D.

Bà L đại diện nguyên đơn trình bày bổ sung: Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 193, quyền sở 01-SCT/HĐ, GD ngày 24/6/2019 ký tại UBND xã T, ông L không ký hợp đồng này. Nay bà D yêu cầu hủy hợp đồng này bà đại diện ông L đồng ý. Bà không đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2017, không đồng ý giao trả phần đất tranh chấp lại cho bà D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã T do ông Lâm Quốc kỳ đại diện theo pháp luật trình bày theo bản trình bày ngày 25/3/2021: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 193, quyền sở 01-SCT/HĐ, GD ngày 24/6/2019 ký tại UBND xã T giữa ông L với bà D được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục. Nay hai bên xác định không ký vào hợp đồng này và yêu cầu hủy thì ông đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa hủy hợp đồng này. Vì bận công việc ông xin vắng mặt các phiên hòa giải, xét xử của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T trình bày theo biên bản làm việc ngày 19/5/2020 và bản tự khai ngày 12/5/2021: Ông xác nhận phần đất bà D chuyển nhượng cho ông L, ông có mượn để trồng hành, sau đó thuê để trồng cỏ. Đối với việc tranh chấp giữa ông L với bà D ông không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án này. Sau khi Tòa xử nếu đất của ai thì ông sẽ trả cho

người đó. Nay vì bận công việc ông xin vắng mặt tại các phiên hòa giải, xét xử của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Rem trình bày theo bản tự khai ngày 22/6/2020: Bà là vợ của ông L, bà xác nhận ông L có nhận chuyển nhượng của bà D một phần thửa đất 342, tờ bản đồ số 23 với giá 12.000.000đ, ông L đã giao đủ tiền, bà D đã giao đất cho ông L quản lý, sử dụng. Nay ông L tranh chấp với bà D, bà không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án này. Do bận công việc bà xin vắng mặt tại các phiên hòa giải, xét xử của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Tiến D, ông Nguyễn Minh T, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị G trình bày theo các bản tự khai như sau: Ông, bà là con của bà D và ông Nhịn (chết năm 1968). Năm 1980 bà D kết hôn với ông Nguyễn Văn Ngoắt (chết năm 2020) và có con tên Nguyễn Tiến D. Diện tích đất bà D chuyển nhượng cho ông L là tài sản riêng của D, các ông, bà không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án này. Vì bận công việc các ông, bà xin vắng mặt tại các phiên hòa giải, xét xử của Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa phát biểu quan điểm như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

Về nội dung vụ án:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “giấy thỏa thuận V/v mua bán đất” ký ngày 20/5/2017 là vô hiệu vì hai bên nhận chuyển nhượng diện tích đất qua đo đạc thực tế là 305m², không đủ diện tích tách thửa theo quy định. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 193, quyền sở 01-SCT/HĐ, GD ngày 24/6/2019 ký tại UBND xã T giữa ông L với bà D vì ông L và bà D thống nhất hủy hợp đồng này. Ông L mặc dù đã được giải thích rõ về hậu quả nếu hợp đồng vô hiệu nhưng vẫn không yêu cầu giải quyết hậu quả nếu hợp đồng vô hiệu nên không xem xét giải quyết. Ông L có trách nhiệm bàn giao lại một phần thửa đất 342, tờ bản đồ số 23, diện tích 305m², đất tại ấp B, xã T, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An cho bà D.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Ông Trương Văn L khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị D, đối tượng tranh chấp là bất động sản trên địa bàn huyện Đức Hòa, tỉnh Long An nên Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thụ lý là thuộc thẩm quyền theo quy định tại khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tất cả người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như: ông Nguyễn Tiến D, ông Nguyễn Minh T, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị G, ông Trần Văn T, bà Trần Thị R, UBND xã T đều có bản khai và có đơn xin

vắng mặt nên căn cứ Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[3] Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, các đương sự thống nhất kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, kết quả thẩm định giá, kết quả đo đạc là cơ sở để Hội đồng xét xử giải quyết vụ án.

[4] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn: Ông Trương Văn L yêu cầu bà Nguyễn Thị D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay ngày 20/5/2017, bà D không đồng ý, bà D yêu cầu vô hiệu hợp đồng, yêu cầu ông L giao lại diện tích đất đang tranh chấp. Xét thấy “giấy thỏa thuận V/v mua bán đất” lập ngày 20/5/2017 giữa bà D với ông L về việc ông L nhận chuyển nhượng của bà D 6m ngang đất, giá chuyển nhượng mỗi mét ngang là 2.000.000đ. Trong tờ giấy thỏa thuận hai bên không ghi rõ diện tích đất thuộc thửa đất nào, chỉ ghi tứ cận tiếp giáp của phần đất chuyển nhượng. Tuy nhiên, hai bên thống nhất diện tích đất chuyển nhượng thuộc một phần thửa 342, tờ bản đồ 23, đất tại xã T, huyện Đức Hòa nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự thống nhất của hai bên về thửa đất.

[5] Căn cứ “giấy thỏa thuận V/v Mua bán đất” ký ngày 20 tháng 5 năm 2017. Giấy thỏa thuận có chữ ký của bà Trần Thị D. Trong quá trình giải quyết ông Đ đại diện cho bà D cho rằng bà D bị ông L lừa nên mới ký giấy thỏa thuận. Tuy nhiên, tại phiên hòa giải cũng như tại phiên tòa ông Đ thừa nhận bà D có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L, có nhận số tiền chuyển nhượng là 12.000.000đ và bàn giao đất cho ông L, diện tích đất bà D chuyển nhượng theo như bản trích đo ngày 29/9/2020. Đây là tình tiết sự thật không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[6] Theo lời khai của người đại diện theo ủy quyền của ông L cho rằng, bà D sau ký giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L, không chịu làm thủ tục để sang tên cho ông L nên ông L khởi kiện yêu cầu bà D tiếp tục thực hiện hợp đồng. Theo lời khai của người đại diện theo ủy quyền của bà D cho rằng bà D chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L do không đủ diện tích tách thửa cho nên không thể thực hiện thủ tục tách thửa đất cho ông L nên yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ “Giấy thỏa thuận V/v Mua bán đất” có nội dung “Vì diện tích quá ít không đủ tỷ lệ tách thửa làm giấy chứng nhận QSDĐ cho cháu L được nên tôi viết giấy tay này làm bằng chứng cho cháu L được toàn quyền sử dụng trên mảnh đất mà tôi đã đồng ý bán cho cháu L”. Theo như giấy tay thể hiện khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cả ông L và bà D đều biết diện tích đất không đủ điều kiện tách thửa theo quy định của nhà nước nên mới ký hợp đồng chuyển nhượng giấy tay. Căn cứ Mảnh trích đo địa chính số 82-2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Dyệt ngày 20/4/2020 thì diện tích đất của thửa 342 còn lại là 305m². Tuy nhiên, ông Đ đại diện nguyên đơn không đồng ý với Mảnh trích đo này vì cho rằng thửa đất 342, diện tích đất còn lại là 434m², nên ông Đ yêu cầu đo lại. Căn cứ Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ lại theo ranh đất do nguyên đơn và bị đơn xác định thì thửa đất 342 có diện tích 350,6m², diện

tích đất ông L tranh chấp với bà D là 305m², diện tích đất còn lại của thửa 342 là 45,6m², như vậy Căn cứ Điều 6, Quyết định số 65/2016/QĐ-UBND của UBND tỉnh Long An ngày 05/12/2016, Quyết định này điều chỉnh tại thời điểm bà D ký giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L ngày 20/5/2017 cũng như Quyết định số 75/2019/QĐ-UBND của UBND tỉnh Long An ngày 31/12/2019 tại thời điểm xét xử thì việc tách thửa đối với đất nông nghiệp “Thửa đất mới được hình thành do tách thửa và thửa đất còn lại sau khi tách thửa có diện tích tối thiểu là 1.000m² đối với đất trồng lúa và đất rừng sản xuất; 500 m² đối với các loại đất nông nghiệp còn lại”. Bà D chuyển nhượng cho ông L 305m², loại đất BHK, không đủ diện tích tách thửa cho nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D với ông L vô hiệu ngay từ khi ký kết. Ngoài ra, căn cứ Công văn số 594/UBND-NC ngày 21/01/2021 của UBND huyện Đức Hòa phúc đáp có nội dung “Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 6 Quyết định số 75/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Long An quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Long An thì phần đất thuộc thửa 342, diện tích đo đạc thực tế là 350,6m², loại đất BHK, đất tọa lạc tại xã T không đủ điều kiện để được tách thửa. Từ những căn cứ trên Hội đồng xét xử xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D với ông L là vô hiệu theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên ông L yêu cầu bà D tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có căn cứ chấp nhận. Căn cứ Điều 131 về hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Trong vụ án này, người đại diện theo ủy quyền của ông L đã được giải thích về quyền yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng vẫn không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét. Sau này, ông L có yêu cầu thì giải quyết bằng vụ án khác. Bà D yêu cầu ông L trả lại diện tích đất 305m², xét yêu cầu này của bà D là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 24/6/2019 tại UBND xã T giữa bà Trần Thị D với ông Trương Văn L về việc chuyển nhượng diện tích đất 434m², thửa 342, tờ bản đồ số 23, loại đất BHK, đất tại xã T, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Cả ông L và bà D đều không thừa nhận đã ký hợp đồng này và thống nhất yêu cầu hủy hợp đồng, ông Lâm Quốc Kỳ là người đại diện theo pháp luật của UBND xã T trình bày ông L và bà D thống nhất hủy hợp đồng thì ông đại diện cho UBND xã T đồng ý. Việc thống nhất hủy hợp đồng của hai bên là tự nguyện nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[8] Đối với ông Trần Văn T cho rằng thuê diện tích đất của ông L để trồng cỏ nhưng ông Thuộc không có bất kỳ yêu cầu gì trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[9] Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tiến D, ông Nguyễn Minh T, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị G, ông

Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị R không có ai yêu cầu, tranh chấp gì trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[10] Xét ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy tay ngày 20/5/2017 giữa bà D với ông L, chấp nhận yêu cầu của bà D về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 24/6/2019 tại UBND xã T giữa bà Trần Thị D với ông Trương Văn L, chấp nhận yêu cầu của bà D về việc yêu cầu ông L trả lại diện tích đất 305m², thuộc một phần thửa 342 là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[11] Về chi phí tố tụng: Ông Trương Văn L chịu 3.500.000đ chi phí định giá, 7.000.000đ chi phí đo vẽ, 1.500.000đ chi phí thẩm định, ông L đã nộp xong. Bà Nguyễn Thị D tự nguyện chịu 1.500.000đ chi phí đo vẽ lại, 2.000.000đ chi phí thẩm định, 3.500.000đ chi phí định giá lại, bà D đã nộp xong.

[12] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Trương Văn L chịu 300.000đ án phí yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng không được chấp nhận, chịu 300.000đ án phí đối với yêu cầu trả lại đất của bà D được chấp nhận, chịu 150.000đ án phí yêu cầu hủy hợp đồng của bà D được ký tại UBND xã T. Bà D chịu 150.000đ án phí yêu cầu hủy hợp đồng, tuy nhiên bà D là người cao tuổi nên được miễn án phí. Việc tính án phí căn cứ theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản L và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 165, Điều 166, Điều 244, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự số 92/2015/QH13; điểm c khoản 1, khoản 2 Điều 117, khoản 2 Điều 119, Điều 123, Điều 131, Điều 407 của Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản L và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn L do bà Nguyễn Thị Chân L đại diện theo ủy quyền đối với bị đơn có phản tố bà Trần Thị D do ông Nguyễn Văn Đ đại diện theo ủy quyền về việc “tranh chấp yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị D do ông Nguyễn Văn Đ đại diện theo ủy quyền đối với ông Trương Văn L do bà Nguyễn Thị Chân L đại diện theo ủy quyền về việc “Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu bàn giao lại đất”

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị D với ông Trương Văn L theo “Giấy thỏa thuận v/v mua bán đất” ngày 20/5/2017 là vô hiệu.

Ông Trương Văn L có trách nhiệm bàn giao lại diện tích đất 305m², thuộc một phần thửa 342, tờ bản đồ số 23, loại đất BHK, đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An có tứ cận theo Mảnh trích đo địa chính lập ngày 29/9/2020 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ lại từ Mảnh trích đo địa chính số 82-2020 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Dyệt ngày 20/4/2020.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 193 quyền số 01-SCT/HĐ, GD ngày 24/6/2019 ký tại UBND xã T giữa bà Nguyễn Thị D với ông Trương Văn L.

3. Ông Trương Văn L có quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết vụ án khác về hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “giấy thỏa thuận V/v Mua bán đất” ký ngày 20 tháng 5 năm 2017” vô hiệu đối với diện tích đất 305m², thuộc một phần thửa 342, tờ bản đồ số 23, loại đất BHK, đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Trương Văn L chịu 3.500.000đ chi phí định giá, 7.000.000đ chi phí đo vẽ, 1.500.000đ chi phí thẩm định, ông L đã nộp xong. Bà Nguyễn Thị D tự nguyện chịu 1.500.000đ chi phí đo vẽ lại, 2.000.000đ chi phí thẩm định, 3.500.000đ chi phí định giá lại, bà D đã nộp xong.

5. Về án phí: Ông Trương Văn L chịu 750.000đ án phí dân sự sơ thẩm, ông L được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 2.500.000đ đã nộp theo biên lai thu số 0004111 ngày 04/12/2019, hoàn trả ông L 1.750.000đ.

Bà Trần Thị D là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

6. Về kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn phản tố có người đại diện có mặt nên nguyên đơn, bị đơn phản tố được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng tất cả những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 qui định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- TAND tỉnh Long An;
- Lưu HS.

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

Nguyễn Kim Quyên