

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ TÂN CHÂU  
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 32/2024/DS-ST  
Ngày 21 tháng 8 năm 2024  
V/v “tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ TÂN CHÂU, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Dương.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Quốc Dũng và ông Phạm Hồng Thuận.

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Tấn Bửu, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hoài, Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 49/2021/TLST-DS ngày 23/4/2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 51/2024/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 3 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 62/2024/QĐST-DS ngày 25 tháng 4 năm 2024; Thông báo mở lại phiên tòa số 15/TB-TA ngày 17 tháng 6 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 105/2024/QĐST-DS ngày 17 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Bùi Văn D, sinh năm 1970 và bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1967; cùng cư trú: Số A, tổ C, ấp T, xã T, thị xã T, tỉnh An Giang (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Văn H, sinh năm 1955; cư trú: Tổ 02, khóm L, phường L, thị xã T, tỉnh An Giang (có mặt).

Bị đơn: Ông Trần Văn G, sinh năm 1970 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1971; cùng cư trú: Tổ B, ấp V, xã V, thị xã T, tỉnh An Giang (vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Huỳnh Thảo L, sinh năm 1967; Địa chỉ: Số A đường B, tổ A, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (vắng mặt).

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Anh **Trần Văn T1**, sinh năm 1991 và chị **Nguyễn Thảo N**, sinh năm 1995; cùng cư trú: **Tổ B, ấp V, xã V, thị xã T, tỉnh An Giang** (vắng mặt);

- Chị **Trần Thị X**, sinh năm 1994 và anh **Dương Thành C1**, sinh năm 1988; cùng cư trú: **Tổ B, ấp V, xã V, thị xã T, tỉnh An Giang** (vắng mặt).

- Cháu **Trần Gia P**, sinh năm 2019 có người giám hộ là anh **Trần Văn T1**, sinh năm 1991 và chị **Nguyễn Thảo N** (cha mẹ cháu **P**); cùng cư trú: **Tổ 2, ấp V, xã V, thị xã T, tỉnh An Giang** (vắng mặt).

- Cháu **Dương Thị Anh T2**, sinh năm 2012, cháu **Dương Trần Thư K**, sinh năm 2015 và cháu **Dương Ngọc D1**, sinh năm 2021 có người giám hộ là chị **Trần Thị X**, sinh năm 1994 và anh **Dương Thành C1** sinh năm 1988 (cha mẹ cháu **Anh T2, T, Ngọc D1**); cùng cư trú: **Tổ B, ấp V, xã V, thị xã T, tỉnh An Giang** (vắng mặt).

- Anh **Trần Chí D2 (C2)**, sinh năm 1988; cư trú: **ấp Vĩnh Thạnh C, xã V, thị xã T, tỉnh An Giang** (có mặt).

Người làm chứng: Bà **Nguyễn Thị T3** (có mặt); bà **Nguyễn Thị V** (vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông **Bùi Văn D** và bà **Nguyễn Thị C** (ông **H** đại diện theo ủy quyền của ông **D**, bà **C**) trình bày:*

Do có nhu cầu sử dụng đất nên vào tháng 01/2012, ông **Bùi Văn D** và bà **Nguyễn Thị C** có thỏa thuận với ông **Trần Văn G** và bà **Nguyễn Thị T** và những người trong hộ là **Trần Văn T1** và **Trần Thị X** để nhận chuyển nhượng diện tích 809m<sup>2</sup> đất (1/2 diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ là 02184 QSDĐ/bĐ, do **UBND huyện T** (nay là **thị xã T**) cấp ngày 20/02/2002, đứng tên **Trần Văn G** (chủ hộ)) với giá 350.000.000 đồng, loại đất thổ cư và trồng cây lâu năm, tại thửa đất số 37, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại **ấp V (cũ V), xã V, thị xã T, tỉnh An Giang**, có làm giấy tờ tay thể hiện qua “Tờ mua đất” không ghi rõ ngày, tháng... năm 2012 do **Trần Chí D2** (con rể ông ông **D2**, bà **C**) viết tại nhà ông **G**, bà **T** (phần đất tranh chấp). Khi viết hợp đồng, có sự chứng kiến của **Nguyễn Thị T3**, ông **D2**, bà **C**, ông **G**, bà **T**, **X** và **T1**. Sau khi viết xong, **Chí D2** có đọc lại cho ông **D2**, bà **C** cùng ông **G**, bà **T**, **X** và **T1** các bên đồng ý và ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng.

Vào thời điểm này ông **Trần Văn G** và bà **Nguyễn Thị T** đang thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho Ngân hàng để vay vốn nên ông **Bùi Văn D** và bà **Nguyễn Thị C** chưa lập được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ làm giấy tay giữa hai bên. Ông **Trần Văn G** và bà **Nguyễn Thị T** đã giao diện tích này cho ông **Bùi Văn D** và bà **Nguyễn Thị C**. Ông **D** và

bà C giao lại cho con rể là Trần Chí D2 ở và mở tiệm S sêu cho đến nay, diện tích ngang 4 m x dài 8m và trồng cây lâu năm trên đất gồm dừa, đu, xoài.

Đến ngày 04/02/2015, do ông Trần Văn G và bà Nguyễn Thị T cần tiền nên tiếp tục chuyển nhượng cho ông Bùi Văn D và bà Nguyễn Thị C thêm 809,20m<sup>2</sup> đất (phần diện tích còn lại cùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên) với giá 350.000.000 đồng, có viết giấy tờ tay thể hiện qua “Tờ Bán Đất” ngày 04/02/20215. “Tờ Bán Đất” ngày 04/02/20215, do Chí D2 viết tại nhà ông D2, bà C. Khi viết hợp đồng, có sự chứng kiến của Nguyễn Thị T3, ông D2, bà C, ông G, bà T. Sau khi viết xong, Chí D2 có đọc lại cho ông D2, bà C, ông G, bà T các bên đồng ý và ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng. Lúc đó, không có T1 và X.

Ông Bùi Văn D và bà Nguyễn Thị C yêu cầu ông Trần Văn G, bà Nguyễn Thị T và những người trong hộ gồm anh Trần Văn T1 và chị Trần Thị X có trách nhiệm phải hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.618,80m<sup>2</sup> cho ông Bùi Văn D và bà Nguyễn Thị C. Nếu không hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Bùi Văn D và bà Nguyễn Thị C yêu cầu ông Trần Văn G và bà Nguyễn Thị T phải hoàn trả lại số tiền 700.000.000 đồng, đồng thời phải chịu lãi suất mỗi tháng là 0.8% tính từ tháng 01/2012 cho đến nay là 509.600.000 đồng. Tổng cộng số tiền ông G, bà T phải trả cho ông D, bà C là 1.209.600.000 đồng.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết (theo Đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 23/01/2024, Biên bản ghi nhận việc không hoà giải và đôi chất được ngày 23/01/2023), ông D, bà C thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện. Ông Bùi Văn D và bà Nguyễn Thị C yêu cầu ông Trần Văn G và bà Nguyễn Thị T và những người trong hộ gồm anh Trần Văn T1 và chị Trần Thị X tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.618,80m<sup>2</sup> cho ông Bùi Văn D và bà Nguyễn Thị C như đã thỏa thuận.

Ông D, bà C rút lại yêu khởi kiện: Nếu không hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Bùi Văn D và bà Nguyễn Thị C yêu cầu ông Trần Văn G và bà Nguyễn Thị T phải hoàn trả lại số tiền là 700.000.000 đồng, đồng thời phải chịu lãi suất mỗi tháng là 0.8% tính từ tháng 01/2012 cho đến nay. Không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2012 và năm 2015.

Kèm theo đơn khởi kiện nguyên đơn cung cấp các tài liệu và chứng cứ đã nêu tại biên bản phiên họp về kiểm tra giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 23/01/2024 (BL 397-398).

*Quá trình tố tụng bị đơn ông Trần Văn G trình bày:* Từ năm 2012 đến 2015, ông Trần Văn G có vay tiền của vợ chồng ông Bùi Văn D, bà Nguyễn Thị C số tiền 400.000.000 đồng (vay nhiều lần, tiền lãi cộng dồn với tiền vốn gốc nên không nhớ rõ cụ thể từng lần vay là bao nhiêu). Vào ngày 04/02/2015, ông D, bà C kêu ông G ghi giấy mua bán đất diện tích 1618.80m<sup>2</sup> (theo Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ là 02184/QSĐĐ/bĐ, do UBND huyện T (nay là thị xã T) cấp ngày 20/02/2002, đứng tên Trần Văn G (chủ hộ), với giá 400.000.000 đồng. Hợp đồng không có công chứng, chứng thực. Ông G có ký tên và ký thay cho vợ là bà T và 02 con của ông là X, T1. Ông D, bà C cam kết sẽ cho ông G chuộc đất lại với số tiền 400.000.000 đồng, nhưng sau đó ông D, bà C không thực hiện. Ông G yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là vô hiệu. Buộc ông D, bà C trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02184/QSĐĐ/bĐ, do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã T) cấp ngày 20/02/2002 cho hộ ông Trần Văn G (chủ hộ). Ông G sẽ trả lại cho ông D, bà C số tiền 400.000.000 đồng.

*Quá trình tố tụng bị đơn Nguyễn Thị T trình bày:* Bà Nguyễn Thị T không biết về việc mua bán đất giữa ông G với vợ chồng ông D và bà C. Bà T yêu cầu vợ chồng ông D, bà C trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02184/QSĐĐ/bĐ, do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã T) cấp ngày 20/02/2002 cho hộ ông Trần Văn G (chủ hộ).

*Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

*Anh Trần Văn T1, chị Trần Thị X (con ruột ông G, bà T) trình bày:* Anh T4, chị X là con ruột của ông G, bà T. Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp 1618.80m<sup>2</sup> là do ông Trần Văn D3 (ông nội của anh T4, chị X) cho gia đình anh T4, chị X. Khi lớn lên, anh T4, chị X đi làm thuê ở tỉnh Bình Dương, vào dịp Tết thì mới về thăm nhà. Từ Tết Nguyên Đán năm 2021 anh T4, chị X về nhà ở cho đến nay do tình hình dịch bệnh Covid 19 nên không đi làm nữa. Việc vay tiền và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông G, bà T (cha mẹ anh T4, chị X) với ông D, bà C như thế nào thì anh T4, chị X không biết, vì thời gian này anh T4, chị X đang đi làm thuê ở tỉnh Bình Dương. Trên diện tích đất tranh chấp hiện nay có gia đình anh T4, chị X đang sinh sống gồm: Trần Văn T1, Nguyễn Thị Thảo N1 (vợ T1), Trần Gia P, sinh năm 2019 (con của T1); Trần Thị X, Dương Thành C1 (chồng X) và các con Dương Thị Anh T2, sinh năm 2012, Dương Trần Thư K, sinh năm 2015, Dương Ngọc Kỳ D4, sinh năm 2021. Anh T4, chị X không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông D, bà C, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Chị Nguyễn Thảo N1 (vợ T4), Dương Thành C1 (chồng X) (con dâu, con rể ông G, bà T) từ chối nhận các văn bản tố tụng của Tòa án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt và niêm yết các văn bản tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; đến tại phiên tòa sơ thẩm chị N1, anh C1 vẫn không trình bày ý kiến bằng văn bản gửi Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang.*

*Anh Trần Văn T1, chị Nguyễn Thảo N1 là giám hộ cháu Trần Gia P (cha mẹ cháu P) và chị Trần Thị X, anh Dương Thành C1 giám hộ các cháu Dương Thị Anh T2, Dương Trần Thư K, Dương Ngọc D4 (cha mẹ cháu Anh T2, T, Ngọc D4) từ chối nhận các văn bản tố tụng của Tòa án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt và niêm yết các văn bản tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm*

2015; đến tại phiên tòa sơ thẩm anh T1, chị N1 và chị X, anh C1 vẫn không trình bày ý kiến bằng văn bản gửi Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang.

Anh Trần Chí D2 trình bày: Anh Trần Chí D2 là con rể của ông Bùi Văn D, bà Nguyễn Thị C. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Văn D, bà C với hộ gia đình ông Trần Văn G thì anh Chí D2 có biết. Quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên ký kết với nhau 02 hợp đồng (hợp đồng năm 2012 và hợp đồng năm 2015), hai hợp đồng này đều do anh Chí D2 viết tay. Chuyển nhượng diện tích hơn 1.500m<sup>2</sup> (không biết rõ diện tích cụ thể, vì không đo đạc thực tế), giá 700.000.000 đồng.

Hợp đồng năm 2012, anh Chí D2 viết tại nhà ông G, bà T. Có sự chứng kiến của bà Nguyễn Thị T3, ông Văn D, bà C, ông G, bà T, chị X, anh T1. Sau khi viết xong, có đọc lại cho mọi người nghe. Các bên đồng ý và ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng. Hợp đồng năm 2015, anh Chí D2 viết tại nhà ông Văn D, bà C. Có sự chứng kiến của bà Nguyễn Thị T3, ông D, bà C, ông G, bà T. Sau khi viết xong, có đọc lại cho mọi người nghe, các bên đồng ý và ký tên. Lúc đó, không có mặt anh T1, chị X. Trên diện tích đất tranh chấp có căn nhà của gia đình ông G, hiện tại do vợ chồng X, vợ chồng T1 quản lý, sử dụng; và có 01 căn tiệm sửa máy cắt cỏ, bình xịt sâu của anh Chí D2 quản lý, sử dụng; vài cây dừa, vài cây xoài (không biết số lượng cụ thể) do vợ chồng ông D2, bà C trồng năm 2012 đến nay. Căn tiệm sửa máy cắt cỏ, bình xịt sâu (ngang khoảng 3.5m, dài 4m) do anh Chí D2 xây cất từ năm 2012, sau khi các bên lập hợp đồng mua bán đất. Ngoài ra, vào năm 2015 anh Chí D2 còn giới thiệu cho bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Văn V1 (con bà V2) thuê khoảng 500m<sup>2</sup> đất của ông D2, bà C để trồng ớt, hoa huệ (từ năm 2015 đến 2017). Do đất không tốt nên bà V, ông V1 không thuê.

Tòa án tiến hành lấy lời khai người làm bà Nguyễn Thị V: Bà Nguyễn Thị V là người cùng xóm với ông Văn D, bà C, ông G, bà T. Vào năm 2015, bà V và con ruột là Nguyễn Văn V1 (hiện nay Văn đi làm thuê, không có mặt tại địa phương) có thuê đất của ông D, bà C diện tích khoảng 500m<sup>2</sup> (là phần đất các bên đang tranh chấp) giá 1.500.000 đồng/năm, mục đích để trồng ớt, hoa huệ. Phía trước phần đất bà V thuê có căn nhà của ông G và căn tiệm sửa máy cắt cỏ, bình xịt sâu của ông Trần Chí D2 (con rể ông D2, bà C). Theo bà V được biết, diện tích đất các bên đang tranh chấp có nguồn gốc là của ông Trần Văn D3 (cha ruột ông G) cho vợ chồng ông G, bà T. Đến năm 2015, bà V nghe Trần Chí D2 (Chí) là con rể của ông D2, bà C nói lại là vợ chồng ông Văn D, bà C đã mua diện tích đất này của vợ chồng ông G, bà T, nên bà V đã liên hệ với ông Văn D, bà C để thuê đất trồng ớt, hoa huệ. Nhưng do cỏ chỉ mọc nhiều nên đến năm 2017 không thuê nữa, đã trả đất lại cho ông Văn D, bà C. Trên diện tích đất tranh chấp có căn nhà của gia đình ông G, hiện tại do vợ chồng X, vợ chồng T1 quản lý, sử dụng; có 01 căn tiệm sửa máy cắt cỏ, bình xịt sâu của Trần Chí D2 quản lý, sử dụng; vài cây dừa, vài cây xoài (không biết số lượng cụ thể) do vợ

chồng ông D2, bà C trồng năm 2012 đến nay. Còn về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên như thế nào thì bà V không biết rõ.

Bà Nguyễn Thị T3 khai: Bà Nguyễn Thị T3 là em ruột của bà Nguyễn Thị C và bà Nguyễn Thị T. Bà T3 có biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D2, bà C với gia đình ông G, bà T. Diện tích đất chuyển nhượng tọa lạc ấp V, xã V, thị xã T, tỉnh An Giang. Diện tích hơn 1.500m<sup>2</sup> (diện tích cụ thể thì không rõ vì không đo đạc thực tế), giá chuyển nhượng 700.000.000 đồng, chuyển nhượng 02 lần, mỗi lần đều có làm hợp đồng.

Hợp đồng năm 2012, do ông Trần Chí D2 viết tại nhà ông G, bà T. Có sự chứng kiến của Nguyễn Thị T3, ông D2, bà C, ông G, bà T, X, T1. Sau khi viết xong, có đọc lại cho mọi người nghe. Các bên đồng ý và ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng. Hợp đồng năm 2015, do ông Trần Chí D2 viết tại nhà ông D2, bà C. Có sự chứng kiến của Nguyễn Thị T3, ông D2, bà C, ông G, bà T. Sau khi viết xong, có đọc lại cho mọi người nghe, các bên đồng ý và ký tên. Lúc đó, không có mặt T1, X. Bà T3 đã cung cấp cho bà C đoạn ghi âm về việc bà T thừa nhận có nợ bà C 700.000.000 đồng và đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà C, nhưng đến nay bà T không thực hiện.

Ngày 22/04/2022, ngày 27/12/2022 và ngày 07/11/2023, Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và tổ chức đề các cơ quan chuyên môn tiến hành đo đạc và định giá tài sản đối với phần diện tích đất 1618,8m<sup>2</sup> đất thổ cư và cây lâu năm thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 13, tọa lạc ấp V, xã V, thị xã T, tỉnh An Giang (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02184/Bđ do UBND huyện T, nay là thị xã T cấp ngày 20/02/2002) nhưng không thực hiện được do: Gia đình ông Bùi Văn D, bà Nguyễn Thị C, chị Trần Văn T1 và chị Trần Thị X (đương sự trong vụ án) đứng ra ngăn cản. Ngoài ra, gia đình còn nhờ một số người hàng xóm đứng ra la hét, chửi nguyền đơn phía nguyên đơn (các đương sự trong vụ án là anh chị em ruột với nhau) và nói chuyện rất lớn tiếng với đoàn đo đạc. Ngày 27/12/2022, Tòa án có nhờ Công an xã V hỗ trợ nhưng các đương sự vẫn la hét, đe dọa dùng vũ lực nhằm cản trở việc cản trở đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp. Xét thấy, vụ việc có tính chất phức tạp nên Tòa án cùng cơ quan chuyên môn lập biên bản không tiến hành đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản được và ra về. Tòa án tiến hành thu thập sơ đồ hiện trạng và hồ sơ kỹ thuật khu đất của ông Trần Văn G đối với diện tích 1.618,80m<sup>2</sup> đất thổ cư và cây lâu năm thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 13, tọa lạc ấp V, xã V, thị xã T, tỉnh An Giang (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02184/bĐ do UBND huyện T (nay là thị xã T) cấp ngày 20/02/2002) cho hộ ông Trần Văn G.

Kết quả định giá diện tích 1.618,80m<sup>2</sup> ngày 07/11/2023:

- Diện tích đất thổ cư: 600m<sup>2</sup>, vị trí 1, có giá 600.000 đồng/m<sup>2</sup> = 360.000.000 đồng.

- Diện tích đất trồng cây lâu năm 1018.8m<sup>2</sup>, vị trí 1, có giá 110.000 đồng

= 112.068.000 đồng.

Tổng cộng 02 diện tích có giá 360.000.000 đồng + 112.068.000 đồng = 472.068.000 đồng.

- Đối với các tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà sàn, nóng đá, khung gỗ, vách và mái lợp tole; 01 căn tiệm sửa chữa máy xịt sâu, kết cấu khung gỗ, vách và mái lợp tole; một vài cây dừa, cây xoài (không tiến hành kiểm đếm được), do không tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ được nên không tiến hành định giá tài sản được.

Hội đồng định giá tiến hành khảo sát giá thị trường đối với diện tích 1.618,80m<sup>2</sup> đất, có giá trị mua bán thực tế có giá từ 2.000.000 đồng/m<sup>2</sup> đến 2.700.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Biên bản xác minh nguồn gốc và quá trình sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã V, thị xã T, tỉnh An Giang: Diện tích đất tranh chấp giữa ông Bùi Văn D, bà Nguyễn Thị C và ông Trần Văn G, bà Nguyễn Thị T tọa lạc ấp V, xã V, thị xã T, tỉnh An Giang. Theo bản đồ địa chính xã V, phần đất tranh chấp có tổng diện tích khoảng 1618.8m<sup>2</sup> (trong đó, 600m<sup>2</sup> là đất thổ cư, 873.3m<sup>2</sup> là đất cây lâu năm và 145.5m<sup>2</sup> thuộc hành lang lộ giới) thuộc tờ bản đồ số 13, thửa số 37. Diện tích đất này được cấp cho hộ của ông Trần Văn G vào năm 2002. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ gia đình của ông G quản lý, sử dụng cho đến nay. Hiện nay, ông G và bà T đi làm ăn ở Thành phố Hồ Chí Minh, phần đất này có Trần Văn T1, Trần Thị X, Nguyễn Thảo N1 (vợ của T1), Dương Thành C1 (chồng của X) và 03 người con của X và C1 (không rõ tên gì) đang sinh sống trong căn nhà của T và G. Diện tích căn nhà không rõ bao nhiêu. Đối với diện tích đất trồng cây lâu năm và hành lang lộ giới không rõ có xây dựng công trình kiến trúc gì không, cũng không biết có trồng những loại cây lâu năm nào không vì không vào được phần đất nêu trên, gia đình ông G, bà T không cho vào phần đất để xem xét. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà C với ông G, bà T như thế nào thì địa phương không rõ. Đến khi xảy ra tranh chấp, Tòa án thụ lý thì địa phương mới biết. Ngoài ra, theo thông tin được biết trên phần diện tích đất tranh chấp có cửa tiệm sửa chữa máy xịt thuốc sâu, máy nông nghiệp của anh Trần Chí D2 (con rể ông D2, bà C), còn việc xây dựng thời gian nào thì địa phương không rõ. Về nguồn gốc đất: Phần đất này có nguồn gốc là của ông Trần Văn D3 (cha ruột ông G) cho ông G vào năm 1998.

Ngoài ra, Tòa án xác minh về thành viên hộ gia đình của ông Trần Văn G, sinh năm 1970; Địa chỉ: ấp V, xã V, thị xã T, tỉnh An Giang vào thời điểm hộ gia đình ông Trần Văn G được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02184/bĐ do UBND huyện T (nay là thị xã T), tỉnh An Giang ngày 20/02/2002. Kết quả phúc đáp của Công an xã V: Qua tra cứu NK3 lưu tờ số: 2351, của xã gồm những nhân khẩu sau: Trần Văn G, sinh năm 1970; Trần Văn T1, sinh năm 1991; Trần Thị X, sinh ngày 19/8/1994; Nguyễn Thị T, sinh ngày 08/10/1971. Trong cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư gồm những nhân khẩu sau: Trần Văn

G, sinh năm 1970; Trần Văn T1, sinh năm 1991; Trần Thị X, sinh ngày 19/8/1994; Nguyễn Thị T, sinh ngày 08/10/1971; Nguyễn Thảo N1, sinh ngày 15/7/1995; Trần Gia P, sinh năm 2017.

Kết luận giám định số 83/KL-KTHS (TL-GT) ngày 28/7/2023 của Phòng K2 - Công an tỉnh A:

Chữ ký tên “Giờn” dưới mục “người bán kí tên” trên Tờ mua đất năm 2012 so với chữ ký mang tên Trần Văn G trên tài liệu so sánh do cùng một người ký ra.

Không đủ cơ sở kết luận chữ ký dưới mục “và 2 con ông D5 kí tên” trên Tờ mua đất năm 2012 so với chữ ký mang tên Trần Văn T1 trên các tài liệu mẫu so sánh có phải do cùng một người ký ra hay không.

Chữ ký tên “thảo” dưới mục “và 2 con ông D5 kí tên” trên Tờ mua đất năm 2012 so với chữ ký mang tên Nguyễn Thị T trên các tài liệu mẫu so sánh do cùng một người ký ra.

Chữ ký tên “Xuyên” dưới mục “và 2 con ông D5 kí tên” trên Tờ mua đất năm 2012 so với chữ ký mang tên Trần Thị X trên các tài liệu mẫu so sánh không phải do cùng một người ký ra.

Không đủ cơ sở kết luận chữ ký tên “Dón” dưới mục “1-Trần Văn D6” trên Tờ bán đất ngày 04/02/2015 so với chữ ký mang tên Trần Văn G trên các tài liệu mẫu so sánh có phải do cùng một người ký ra hay không.

Chữ ký tên “thảo” dưới mục “2-Nguyễn Thị Thảo trên Tờ bán đất ngày 04/02/2015 so với chữ ký mang tên Nguyễn Thị T trên các tài liệu mẫu so sánh do cùng một người ký ra.

Đồng thời, quá trình tố tụng nguyên đơn Nguyễn Thị C cung cấp: 01 (một) điện thoại OPPO Reno8 Z 5G, kiểu máy CPH2457, không gắn sim điện thoại, màu trắng đen, không ốp lưng điện thoại, để trích xuất dữ liệu tin nhắn từ M. Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu, đã đề nghị Phòng K2 - Công an tỉnh A trích xuất dữ liệu điện tử từ tin nhắn từ M giữa Nick mang tên Ma K1 và Chinh N2 (nội dung đoạn hội thoại ngày 11 tháng 11 năm 2021 lúc 9:39 dài 16:24). Kết quả trích xuất, nội dung đoạn hội thoại liên quan đến việc bà T muốn chuộc lại phần diện tích đất từ ông D2, bà T với số tiền 700.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông V1, bà C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên anh Chí D2 trình bày hợp đồng chuyển nhượng “Tờ mua Đất” năm 2012 để trống chữ lót năm sinh của bà T; để trống năm sinh ông G và diện tích đất là do khi lập hợp đồng chuyển nhượng không có Giấy chứng minh nhân dân và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông G, bà T và việc ghi tên Trần Văn D6 trong hợp đồng chuyển nhượng năm 2012, 2015 là vì địa phương hay gọi là D6 nên anh Chí D2 ghi vào hợp đồng là D6. Hợp đồng chuyển nhượng “Tờ Bán Đất” ngày 04/02/2015, thực tế ông Văn D, bà C nhận chuyển nhượng ½ diện tích đất còn lại của hộ gia đình ông G và thời điểm đó có Giấy chứng nhận



quyền sử dụng đất nên các bên thống nhất ghi vào diện tích chuyển nhượng là 1618,80m<sup>2</sup> với giá 700.000.0000 đồng.

Ngoài ra nguyên đơn ông Văn D, bà C (đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông H) có thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: ông D, bà C yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà C với ông G, bà T, anh T1, chị X theo “Tờ mua Đất” năm 2012 và “Tờ Bán Đất” ngày 04/02/2015; yêu cầu ông Trần Văn G và bà Nguyễn Thị T và những người trong hộ gồm anh Trần Văn T1, chị Trần Thị X tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.618,80m<sup>2</sup> cho ông Bùi Văn D và bà Nguyễn Thị C như đã thỏa thuận. Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà C với ông G, bà T, anh T1, chị X theo “Tờ mua Đất” năm 2012 và “Tờ Bán Đất” ngày 04/02/2015 vô hiệu thì yêu cầu ông G, bà T trả lại cho ông Văn D, bà C số tiền 700.000.000 đồng (giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu). Rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc yêu cầu ông G, bà T phải chịu lãi suất mỗi tháng 0,8%, tính từ tháng 01/2012 đến nay là 509.600.000 đồng. Đối với các loại cây trồng và công trình, kiến trúc trên đất thì không yêu cầu Tòa án giải quyết. Ông Văn D, bà C tự nguyện chịu chi phí giám định và chịu chi phí tố tụng xem xét thẩm định, đo đạc, định giá theo quy định của pháp luật.

\* Ý kiến Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

- Tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án:

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án: Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử Thẩm phán đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án: Nguyên đơn đã chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định Điều 70, 71 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; bị đơn đã chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Căn cứ các Điều 167, 168, 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 117, 122, 129, 210, 212, 218, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26, 27 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 lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn D, bà Nguyễn

**Thị C:**

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập năm 2012 và ngày 04/02/2015 giữa ông **Bùi Văn D**, bà **Nguyễn Thị C** với ông **Trần Văn G**, bà **Nguyễn Thị T**, anh **Trần Văn T1**, chị **Trần Thị X** là vô hiệu.

- Ông **Bùi Văn D**, bà **Nguyễn Thị C** có trách nhiệm trả lại diện tích đất 1618.80m<sup>2</sup> và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02184/QSĐĐ/bĐ, do Ủy ban nhân dân huyện **T** (nay là thị xã **T**) cấp ngày 20/02/2002 cho hộ ông **Trần Văn G**, bà **Nguyễn Thị T**. Ông **Trần Văn G**, bà **Nguyễn Thị T** có trách nhiệm trả lại cho ông **Bùi Văn D**, bà **Nguyễn Thị C** số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 700.000.000 đồng.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Bùi Văn D**, bà **Nguyễn Thị C** đối với việc yêu cầu ông **G**, bà **T** phải chịu lãi suất với số tiền 509.600.000 đồng.

- Về chi phí tố tụng: Ông **D**, bà **C** tự nguyện chịu chi phí giám định; ông **G**, bà **T** phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc, định giá.

- Về án phí: Ông **Bùi Văn D**, bà **Nguyễn Thị C** phải chịu án phí đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; ông **Trần Văn G**, bà **Nguyễn Thị T** phải chịu án phí giải quyết hậu quả hợp đồng đối với số tiền 700.000.000 đồng theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Về tố tụng:*

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn ông **Trần Văn G** và bà **Nguyễn Thị T** có nơi thường trú tại ấp **V**, xã **V**, thị xã **T**, tỉnh **An Giang** và quyền sử dụng đất tranh chấp tọa lạc ấp **V**, xã **V**, thị xã **T**, tỉnh **An Giang** nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã **Tân Châu** theo quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông **Bùi Văn D**, bà **Nguyễn Thị C** yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **D**, bà **C** với ông **G**, bà **T**, anh **T1**, chị **X** theo “Tờ mua Đất” năm 2012 và “Tờ Bán Đất” ngày 04/02/2015; yêu cầu ông **Trần Văn G** và bà **Nguyễn Thị T** và những người trong hộ gồm anh **Trần Văn T1**, chị **Trần Thị X** tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.618,80m<sup>2</sup> cho ông **Bùi Văn D** và bà **Nguyễn Thị C** như đã thỏa thuận. Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **D**, bà **C** với ông **G**, bà **T**, anh **T1**, chị **X** theo “Tờ mua Đất” năm 2012 và “Tờ Bán Đất” ngày 04/02/2015 vô hiệu thì yêu cầu ông **G**, bà **T** trả lại cho ông **Văn D**, bà **C** số tiền 700.000.000 đồng (giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu). Rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc yêu cầu ông **G**, bà **T** phải chịu lãi suất mỗi tháng 0,8%, tính từ tháng 01/2012 đến nay là 509.600.000

đồng nên Tòa án 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, khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về việc vắng mặt đương sự: Bị đơn ông **Trần Văn G**, bà **Nguyễn Thị T** (đại diện theo ủy quyền ông **Huỳnh Thảo L**) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh **Trần Văn T1**, chị **Nguyễn Thảo N1** (là người giám hộ cháu **Trần Gia P** (cha mẹ cháu **P**)) và chị **Trần Thị X**, anh **Dương Thành C1** (là người giám hộ các cháu **Dương Thị Anh T2**, **Dương Trần Thư K**, **Dương Ngọc D4** (cha mẹ cháu **Anh T2**, **T**, **Ngọc D4**)), người làm chứng bà **V** đã được tổng đạt hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định tại khoản 2 Điều 227, Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

*Về nội dung:*

[1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập năm 2012 và lập ngày 04/02/2015 giữa ông **Bùi Văn D**, bà **Nguyễn Thị C** với ông **Trần Văn G**, bà **Nguyễn Thị T**, anh **Trần Văn T1**, chị **Trần Thị X**.

Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập năm 2012, hợp đồng lập ngày 04/02/2015; lời khai của nguyên đơn ông **Văn D**, bà **C**; lời khai của bị đơn ông **G**, bà **T**; lời khai của người có quyền lợi, anh **T1**, chị **X**, anh **D**; lời khai người làm chứng bà **T3**, bà **V**; Kết luận giám định số 83/KL-KTHS (TL-GT) ngày 28/7/2023; Kết quả phúc đáp của **Công an xã V**, **thị xã T**, **tỉnh An Giang** và các tài liệu chứng cứ khác có cơ sở xác định:

Năm 2012 (không xác định rõ ngày tháng do hợp đồng không thể hiện) và ngày 04/02/2015, giữa ông **Bùi Văn D**, bà **Nguyễn Thị C** với ông **Trần Văn G**, bà **Nguyễn Thị T** có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1618.80m<sup>2</sup> tọa lạc **ấp V**, **xã V**, **thị xã T**, **tỉnh An Giang** (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02184/QSĐĐ/bĐ, do Ủy ban nhân dân huyện **T** (nay là **thị xã T**) cấp ngày 20/02/2002 cho hộ ông **Trần Văn G**), hợp đồng chuyển nhượng được lập thành văn bản là phù hợp với quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, hợp đồng không có công chứng, chứng thực là vi phạm điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 (vi phạm hình thức của hợp đồng).

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02184/QSĐĐ/bĐ, do Ủy ban nhân dân huyện **T** (nay là **thị xã T**) cấp ngày 20/02/2002 cho hộ ông **Trần Văn G**. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông **G** gồm có 04 người: **Trần Văn G**, **Nguyễn Thị T** và 02 người con là **Trần Văn T1**, **Bùi Thị X1**, đây là tài sản thuộc sở hữu chung. Kết luận giám định số 83/KL-KTHS(TL-GT) ngày 28/7/2023 của **Phòng K2 - Công an tỉnh A**, thì đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập năm 2012: ....Không đủ cơ sở kết luận kỹ ký của anh **Trần Văn T1** trên các tài liệu mẫu so sánh có phải do cùng một người ký ra hay không; chữ ký tên “Xuyến” so với chữ ký mang tên **Trần Thị X** trên các tài liệu mẫu so sánh không phải do cùng một người ký ra..... Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập năm 2015 không sự tham gia ký kết của anh **T1**,

chị X2). Như vậy, khi ông G, bà T chuyển nhượng cho ông D, bà C thì không có ý kiến, sự thống nhất của anh T1, chị X là vi phạm quyền định đoạt tài sản chung.

Hội đồng xét xử nhận thấy, tại thời điểm chuyển nhượng, mặc dù quyền sử dụng đất không bị tranh chấp, không bị phong tỏa, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng là người đã thành niên đủ năng lực hành vi dân sự, ý chí tự nguyện. Tuy nhiên, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02184/QSĐĐ/bĐ, do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã T) cấp ngày 20/02/2002 cho hộ ông Trần Văn G (hộ ông G gồm có 04 người: Trần Văn G, Nguyễn Thị T và 02 người con là Trần Văn T1, Bùi Thị X1), do đó quyền sử dụng 1618.80m<sup>2</sup> đất tọa lạc ấp V, xã V, thị xã T, tỉnh An Giang là tài sản thuộc sở hữu chung ông G, bà T, anh T1, chị X1. Tuy nhiên, khi ông G, bà T chuyển nhượng cho ông D, bà C thì không có ý kiến, sự thống nhất của anh T1, chị X1 là vi phạm quyền định đoạt tài sản chung theo quy định tại các Điều 210, 212, 218 Bộ luật Dân sự năm 2015. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng nêu trên đã vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 123, khoản 2 Điều 501 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Do đó, ông Bùi Văn D và bà Nguyễn Thị C công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà C với ông G, bà T, anh T1, chị X1 theo “Tờ mua Đất” năm 2012 và “Tờ Bán Đất” ngày 04/02/2015; yêu cầu ông Trần Văn G và bà Nguyễn Thị T và những người trong hộ gồm anh Trần Văn T1, chị Trần Thị X tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.618,80 m<sup>2</sup> cho ông Bùi Văn D và bà Nguyễn Thị C như đã thỏa thuận là không có căn cứ chấp nhận.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập năm 2012, hợp đồng lập ngày 04/02/2015 giữa ông Bùi Văn D, bà Nguyễn Thị C với ông Trần Văn G, bà Nguyễn Thị T, anh Trần Văn T1 và chị Trần Thị X là vô hiệu.

[2] Quá trình tố tụng phía bị đơn ông G có yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vì ông G cho rằng từ năm 2012 đến 2015, ông Trần Văn G có vay tiền của vợ chồng ông Bùi Văn D, bà Nguyễn Thị C số tiền 400.000.000 đồng (vay nhiều lần, tiền lãi cộng dồn với tiền vốn gốc nên không nhớ rõ cụ thể từng lần vay là bao nhiêu). Vào ngày 04/02/2015, ông D, bà C kêu ông G ghi giấy mua bán đất diện tích 1618.80m<sup>2</sup> (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ là 02184 QSĐĐ/bĐ, do UBND huyện T (nay là thị xã T) cấp ngày 20/02/2002, đứng tên Trần Văn G (chủ hộ)), với giá 400.000.000 đồng. Hợp đồng không có công chứng, chứng thực. Ông G có ký tên và ký thay cho vợ là bà T và 02 con của ông là X, T1. Ông D, bà C cam kết sẽ cho ông G chuộc đất lại với số tiền 400.000.000 đồng, nhưng sau đó ông D, bà C không thực hiện. Tuy nhiên, ngoài lời khai ông G không cung cấp chứng cứ chứng minh việc vay tiền giữa ông G với bà C, ông Văn D và lời khai ông G không phù hợp với Kết luận giám định số 83/KL-KTHS (TL-GT) ngày 28/7/2023 của Phòng K2 - Công an tỉnh A, kết luận:....Chữ ký tên “thảo” dưới

mục “và 2 con ông D6 kí tên” trên Tờ mua đất năm 2012 so với chữ ký mang tên Nguyễn Thị T trên các tài liệu mẫu so sánh do cùng một người ký ra.... Chữ ký tên “thảo” dưới mục “2-Nguyễn Thị Thảo trên Tờ bán đất ngày 04/02/2015 so với chữ ký mang tên Nguyễn Thị T trên các tài liệu mẫu so sánh do cùng một người ký ra....”. Ông G yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là vô hiệu là có căn cứ Hội đồng xét xử chấp nhận nhưng việc ông G khai ông G vay tiền của ông D, bà C là không có căn cứ chấp nhận.

Đồng thời, bà Nguyễn Thị T khai không biết về việc mua bán đất giữa ông G với vợ chồng ông D và bà C nhưng Kết luận giám định số 83/KL-KTHS (TL-GT) ngày 28/7/2023 của Phòng K2 - Công an tỉnh A, kết luận:....Chữ ký tên “thảo” dưới mục “và 2 con ông D6 kí tên” trên Tờ mua đất năm 2012 so với chữ ký mang tên Nguyễn Thị T trên các tài liệu mẫu so sánh do cùng một người ký ra.... Chữ ký tên “thảo” dưới mục “2-Nguyễn Thị Thảo trên Tờ bán đất ngày 04/02/2015 so với chữ ký mang tên Nguyễn Thị T trên các tài liệu mẫu so sánh do cùng một người ký ra....”, do đó lời khai của bà T là không có căn cứ chấp nhận.

Ông Văn D, bà C yêu cầu nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà C với ông G, bà T, anh T1, chị X theo “Tờ mua Đất” năm 2012 và “Tờ Bán Đất” ngày 04/02/2015 vô hiệu thì yêu cầu ông G, bà T trả lại cho ông Văn D, bà C số tiền 700.000.000 đồng (giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu). Ông G đồng ý trả lại cho ông Văn D, bà C 400.000.000 đồng, bà T không đồng ý cùng ông G trả tiền ông Văn D, bà C. Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập năm 2012, hợp đồng lập ngày 04/02/2015; Kết luận giám định số 83/KL-KTHS (TL-GT) ngày 28/7/2023 của Phòng K2 - Công an tỉnh A; Kết quả trích xuất, nội dung đoạn hội thoại liên quan đến việc bà T muốn chuộc lại phần diện tích đất từ ông D, bà T với số tiền 700.000.000 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy, ông Văn D, bà C yêu cầu ông G, bà T trả lại cho ông Văn D, bà C số tiền 700.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận phù hợp Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ông G và bà T cùng yêu cầu vợ chồng ông D, bà C trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02184/QSDĐ/bD, do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã T) cấp ngày 20/02/2002 cho hộ ông Trần Văn G (chủ hộ) là có căn cứ chấp nhận phù hợp Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Tại phiên tòa, ông Văn D và bà C tự nguyện rút lại một phần yêu cầu khởi kiện như sau: Ông Văn D và bà C rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc yêu cầu ông G, bà T phải chịu lãi suất mỗi tháng 0,8%, tính từ tháng 01/2012 đến nay là 509.600.000. Hội đồng xét xử, nhận thấy đây là sự tự nguyện của đương sự, phù hợp theo quy định tại khoản 4 Điều 70 và khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông D, bà C phải chịu chi phí đo đạc 452.760 đồng, chi phí bồi dưỡng đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá

1.900.000 đồng, tổng cộng 2.352.760 (hai triệu ba trăm năm mươi hai nghìn bảy trăm sáu mươi) đồng theo quy định Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (ông Văn D, bà C đã nộp đủ).

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông D, bà C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông G, bà T phải chịu 32.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Các vấn đề khác:

- Đối với các loại cây trồng và công trình, kiến trúc trên đất các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

- Bà Nguyễn Thị C cung cấp 01 (một) điện thoại OPPO Reno8 Z 5G, kiểu máy CPH2457, không gắn sim điện thoại, màu trắng đen, không ốp lưng điện thoại, và yêu cầu trích xuất trích xuất dữ liệu tin nhắn từ Messenger để bảo vệ quyền và lợi ích hợp của mình. Do đó, bà C phải chịu chi phí trích xuất dữ liệu 3.000.000 đồng (bà C đã nộp đủ).

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 210, Điều 212, Điều 218; khoản 2 Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 167, 168, 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; Điều 273; khoản 4 Điều 70 và khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;*

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn D, bà Nguyễn Thị C:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập năm 2012 và ngày 04/02/2015 giữa ông Bùi Văn D, bà Nguyễn Thị C với ông Trần Văn G, bà Nguyễn Thị T, anh Trần Văn T1, chị Trần Thị X là vô hiệu.

Ông Trần Văn G, bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm trả lại cho ông Bùi Văn D, bà Nguyễn Thị C số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 700.000.000 (bảy trăm triệu) đồng.

Ông Bùi Văn D, bà Nguyễn Thị C có trách nhiệm trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02184/QSDD/bD, do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã T) cấp ngày 20/02/2002 cho hộ ông Trần Văn G.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn D và bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà C với ông G, bà T, anh T1, chị X theo “Tờ mua Đất” năm 2012 và “Tờ Bán Đất” ngày 04/02/2015; yêu cầu ông Trần Văn G và bà

Nguyễn Thị T và những người trong hộ gồm anh Trần Văn T1, chị Trần Thị X tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.618,80m<sup>2</sup> cho ông Bùi Văn D và bà Nguyễn Thị C như đã thỏa thuận.

(Kèm theo hồ sơ kỹ thuật khu đất chính ngày 18 tháng 02 năm 2022 của Văn phòng Đ – Chi nhánh T5 cung cấp).

[2] Đình chỉ giải quyết yêu cầu của nguyên đơn ông Bùi Văn D và bà Nguyễn Thị C về việc ông Văn D, bà C yêu cầu yêu cầu ông Trần Văn G, bà Nguyễn Thị T phải chịu lãi suất với số tiền 509.600.000 đồng.

[3] Về chi phí tố tụng: Ông Bùi Văn D và bà Nguyễn Thị C phải chịu chi phí đo đạc 452.760 đồng, chi phí bồi dưỡng đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá 1.900.000 đồng, tổng cộng 2.352.760 (hai triệu ba trăm năm mươi hai nghìn bảy trăm sáu mươi) đồng theo quy định Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (ông Văn D, bà C đã nộp đủ).

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Bùi Văn D và bà Nguyễn Thị C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 12.499.000 (mười hai triệu bốn trăm chín mươi chín nghìn) đồng theo biên lai thu số 0002407 ngày 22 tháng 4 năm 2021 của Chi Cục Thi hành án dân sự thị xã Tân Châu; Ông Văn D, bà C được hoàn lại số tiền chênh lệch 12.199.000 (mười hai triệu một trăm chín mươi chín nghìn) đồng.

Trần Văn G, bà Nguyễn Thị T phải chịu 32.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về quyền kháng cáo:

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự có mặt có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm.

Riêng thời hạn kháng cáo của đương sự vắng mặt là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt đúng quy định.

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.*

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh An Giang (1);
- VKSND TX. Tân Châu (2);
- Hội thẩm nhân dân (2);
- CC.THADS TX. Tân Châu (1);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (1),
- Lưu văn phòng (1).

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

**Nguyễn Thị Thùy Dương**