

Bản án số: 73/2024/DS - ST.

Ngày: 20 - 9 - 2024.

“V/v hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG PHÚ, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Ngọc Ánh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Thạch Hoàng Tha.
2. Ông Nguyễn Thanh Rục.

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Gia Mẫn – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Lê Hồng Như - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 36/2024/TLST - DS, ngày 05 tháng 4 năm 2024 về “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 152/2024/QĐXXST-DS, ngày 26 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1980; địa chỉ: **Ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng** (có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Văn L**, sinh năm 1977; địa chỉ: **Ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng** (vắng mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà **Phạm Thị Kiều T1**, sinh năm 1982; địa chỉ: **Ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng** (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện lập ngày 15/3/2024 của nguyên đơn, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông **Nguyễn Văn T** trình bày:

Nguyên vào ngày 15/03/2021, ông **Nguyễn Văn T** có chuyển nhượng phần đất của ông **Nguyễn Văn L**, loại đất vườn trồng cây lâu năm với diện tích theo đo đạc thực tế thì phần đất có diện tích 201,5 m² thuộc một phần thửa số

465, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại **ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng** với số tiền là 16.550.000 đồng (mười sáu triệu, năm trăm năm mươi nghìn đồng). Đến ngày 15/01/2024, ông **T** sửa lại nhà sau thì ông **L** người chuyển nhượng phần diện tích đất cho ông **T** ngăn cản không cho ông **T** chuyển vật tư vào để cất nhà sau. Đến ngày 29/01/2024, ông **Nguyễn Văn T** làm đơn gửi Tổ hòa giải **ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng** tiến hành hòa giải. Trong buổi hòa giải ông **Nguyễn Văn L** thừa nhận có sang đất cho ông **Nguyễn Văn T** (giấy sang đất là do tự ông **L** viết tay, chữ viết giấy sang đất là do ông **L** tự viết) với số tiền là 16.550.000 đồng. Đồng thời, ông **T** xác định tại thời điểm xem xét thẩm định thì việc xác định ranh để tiến hành đo đạc là do ông **T** tự nguyện và ông **T** thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tài sản ngày 05/6/2024, Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 05/7/2024 và chứng thư định giá 11/7/2024, không yêu cầu định giá lại. Ông **T** đã trả đủ số tiền trên cho ông **L**, giữa ông **T** và ông **L** có làm “Giấy sang đất ngày 15/3/2021”.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông **Nguyễn Văn T** thay đổi yêu cầu khởi kiện. Ông **T** yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **T** và ông **L** là vô hiệu buộc ông **L** phải có trách nhiệm trả lại cho ông **T** số tiền chuyển nhượng đất đã giao cho ông **L** là 16.550.000 đồng (mười sáu triệu, năm trăm năm mươi nghìn đồng) và ông **T** sẽ trả lại diện tích đất chuyển nhượng theo đo đạc thực tế có diện tích 201,5 m² thuộc một phần thửa số 465, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại **ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng** và xác định lỗi thì ông **T** lỗi 1/2 phần và ông **L** lỗi 1/2 phần. Ông **T** yêu cầu ông **L** bồi thường cho ông **T** giá trị chênh lệch hợp đồng, ông được nhận 50% giá trị chênh lệch hợp đồng. Ông **T** thống nhất với kết quả đo đạc, thẩm định và định giá tài sản, không có ý kiến hay yêu cầu gì về việc đưa bà **Phạm Thị Kiều T1** vào tham gia tố tụng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Tại biên bản hòa giải ngày 21/8/2024, bị đơn ông **Nguyễn Văn L** trình bày: Nguồn gốc của phần đất này là của mẹ ruột tên Ông **Thị H** và cha ruột là ông **Nguyễn Văn S** tặng cho vợ chồng ông **L** và bà **T1**. Ông **L** và bà **T1** Được Ủy ban nhân dân huyện **L** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB097915, thửa số 465, tờ bản đồ số 02, diện tích 6650 m², tọa lạc tại **ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng** được cấp cho ông **Nguyễn Văn L** và bà **Phạm Thị Kiều T1** vào ngày 10/6/2010.

Ông thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tài sản ngày 05/6/2024, Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 05/7/2024 và chứng thư định giá 11/7/2024 không yêu cầu định giá lại.

Nay trước yêu cầu của ông **T** thì ông **L** đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 201,5 m² thuộc một phần thửa số 465, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại **ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng**.

Nếu như không công nhận hợp đồng chuyển nhượng mà hợp đồng vô hiệu thì ông **L** yêu cầu ông **T** trả lại đất cho ông **L** và ông **L** sẽ trả lại số tiền đã chuyển nhượng 16.550.000 đồng và không yêu cầu gì khác.

- Tại biên bản hòa giải ngày 21/8/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Phạm Thị Kiều T1** trình bày: Bà đồng ý với ý kiến của ông **Nguyễn Văn L**. Bà thống nhất kết quả xem xét thẩm định tài sản ngày 05/6/2024, Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 05/7/2024 và chứng thư định giá 11/7/2024 và không yêu cầu định giá lại.

- Tại phiên tòa, vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Phú tham gia phiên tòa trình bày ý kiến: Việc xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và xác định tư cách của người tham gia tố tụng trong vụ án là đúng quy định của pháp luật; Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự, đối với bị đơn ông **Nguyễn Văn L** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Phạm Thị Kiều T1** chưa chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua thẩm tra các chứng cứ và kết quả tranh luận tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 15/3/2021 giữa ông **T** và ông **L**, buộc bị đơn ông **Nguyễn Văn L** trả lại cho ông **T** số tiền 16.550.000 đồng và ông **T** trả lại cho ông **L** phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 201,5 m² thuộc một phần thửa số 465, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại **ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng** và toàn bộ cây trồng trên đất và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu do ông **T** có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, với lỗi của ông **T** là 50% giá trị chênh lệch của quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận tại thời điểm giao kết hợp đồng so với tại thời điểm xét xử. Buộc ông **T** tháo dỡ, di dời 05 trụ sắt 10 và 01 máy bơm 1,5 HP hiệu Superwin.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo đơn khởi kiện lập ngày 15/3/2024 của nguyên đơn ông **Nguyễn Văn T** yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2021 giữa ông **T** và ông **Nguyễn Văn L**. Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng thụ lý vụ án và xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giải quyết “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Trong vụ án, nguyên đơn ông **Nguyễn Văn T** yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông **T** với bị đơn ông **Nguyễn Văn L** phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 201,5 m² thuộc một phần thửa số 465, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại **ấp P,**

xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng nên Tòa án nhân dân huyện Long Phú thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Văn L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Kiều T1 đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan và không có người đại diện tham gia phiên tòa nên căn cứ vào điểm b Khoản 2 Điều 227; Khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông L và bà T1.

[4] Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn ông Nguyễn Văn T thay đổi yêu cầu khởi kiện. Ông T yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông L là vô hiệu buộc ông Nguyễn Văn L phải có trách nhiệm trả lại cho ông T số tiền chuyển nhượng đất đã giao cho ông L là 16.500.000 đồng và ông T đồng ý giao trả lại phần đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn L, xác định lỗi thì ông lỗi 1/2 phần và ông L lỗi 1/2 phần, ông T yêu cầu ông L bồi thường cho ông T giá trị chênh lệch hợp đồng, ông T được nhận 50% giá trị chênh lệch hợp đồng. Xét thấy, tại phiên tòa ông T thể hiện ý chí chỉ yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện nên căn cứ Khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5]. Xét yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[5.1]. Tại biên bản xem xét, thẩm định tài sản ngày 05/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Phú thể hiện việc tiến hành thẩm định, đo đạc do đương sự tự nguyện xác định ranh để cơ quan chuyên môn đo đạc xác định: Phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 201,5 m² thuộc một phần thửa số 465, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng có số đo tứ cận như sau: Hướng Đông giáp phần đất của ông Nguyễn Văn L có số đo 8,8 m; hướng Tây giáp với Nguyễn Văn L có số đo 7,4 m; hướng Bắc giáp phần đất ông Nguyễn Văn L có số đo 24,3 m; hướng Nam giáp phần đất ông Nguyễn Văn T có số đo 28,10 m; tài sản trên đất của ông Nguyễn Văn T: 05 trụ sắt 10 và 01 máy bơm 1,5 HP hiệu Superwin; cây trồng do ông L trồng gồm có: 04 cây Dừa A; 02 cây Bưởi loại A; 01 cây Bưởi loại B. Hiện đất và tài sản trên đất do ông T quản lý, sử dụng. Ngoài ra, các đương sự cũng thống nhất, không có ý kiến phản đối hay khiếu nại gì đối với số đo, vị trí tứ cận, diện tích theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và kết quả định giá tài sản đối với quyền sử dụng đất cũng như tài sản trên đất khác trên đất. Đất trồng cây lâu năm có giá trị là 22.880.596 đồng. Do đó, Hội đồng xét xử công nhận đây những tình tiết, sự kiện nêu trên không cần phải chứng minh theo quy định tại Khoản 1 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[5.2]. Xét về tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/3/2021. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[5.2.1]. Theo Điều 500 Bộ luật dân sự 2015 quy định: Hợp đồng về quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất ..., chuyển nhượng, ... quyền sử dụng đất hoặc thực hiện quyền khác theo quy định của Luật đất đai cho bên kia; bên kia thực hiện quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng với người sử dụng đất và Điều 502 Bộ luật dân sự 2015 quy định: “Hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất. 1. Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan”. Theo đó, tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực,...”

Như vậy, tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang đứng tên ông **Nguyễn Văn L** và bà **Phạm Thị Kiều T1** đứng tên nhưng chỉ có ông **L** đứng ra thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông **T** là vi phạm điều kiện về chủ thể giao kết hợp đồng. Hợp đồng được xác lập trên cơ sở tự nguyện giữa các bên tại thời điểm chuyển nhượng, ông **T** và ông **L** là người có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự để thực hiện giao dịch dân sự. Hai bên đã thực hiện thỏa thuận về giá và phương thức thanh toán là tự nguyện không ai ép buộc. Tuy nhiên, “Tờ sang đất ngày 15/3/2021” không được công chứng, chứng thực nên chưa đảm bảo về mặt hình thức theo quy định nêu trên.

[5.2.1]. Căn cứ vào khoản 2 Điều 29 Nghị định số 43/2014/NĐ – CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định “Không được công chứng, chứng thực, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không được làm thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với trường hợp tự chia tách thửa đất đã đăng ký, đã được cấp Giấy chứng nhận thành hai hoặc nhiều thửa đất mà trong đó có ít nhất một thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh” và Quyết định số 36/2020/QĐ-UBND ngày 18/12/2020 của **Ủy ban nhân dân tỉnh S** tại điểm b khoản 2 Điều 6 quy định “Đất trồng cây hàng năm khác, đất nuôi trồng thủy sản và đất trồng cây lâu năm, đất làm muối, đất nông nghiệp khác: Diện tích tối thiểu được tách thửa đất là 500 m²” nên vào thời điểm này Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông **T** và ông **L** có loại đất là đất trồng cây lâu năm và có diện tích đất theo đo đạc thực tế là 201,5 m² là nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tại thời điểm giao dịch nên giao dịch này có nội dung vi phạm điều cấm của Luật.

Từ những nhận định và cơ sở nêu trên, xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/3/2021, giữa ông **T** với ông **L** là vô hiệu theo quy định tại các Điều 117, Điều 122, Điều 129 Bộ luật Dân sự. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Nguyễn Văn T** là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6]. Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

[6.1]. Căn cứ vào Điều 131 của Bộ luật Dân sự quy định về xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu như sau: “1. Giao dịch dân sự vô hiệu

không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. 2. 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. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả. 3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó. 4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường”.

Căn cứ vào quy định nêu trên thì ông **T** (người quản lý, sử dụng đất) phải có nghĩa vụ giao trả lại quyền sử dụng đất có diện tích đo đạc thực tế là 201,5 m² thuộc một phần thửa số 465, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại **ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng** và toàn bộ cây trồng trên đất (04 cây Dừa A; 02 cây Bưởi loại A; 01 cây Bưởi loại B) cho ông **Nguyễn Văn L**. Ông **Nguyễn Văn L** có nghĩa vụ trả cho ông **Nguyễn Văn T** số tiền 16.550.000 đồng. Ông **Nguyễn Văn T** phải tháo dỡ, di dời 05 trụ sắt 10 và 01 máy bơm 1,5 HP hiệu Superwin để trả lại đất cho ông **L**.

[6.2]. Về mức độ lỗi bồi thường: Xét về lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2021 giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu là do các bên chưa hiểu rõ về các quy định của pháp luật nên đã giao dịch có nội dung vi phạm điều cấm của Luật. Do đó các bên đều có lỗi ngang nhau làm cho hợp đồng vô hiệu. Do đó, Hội đồng xét xử xác định lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu của ông **T** là 1/2 phần (tương đương 50% phần giá trị chênh lệch), còn lỗi của ông **L** là 1/2 phần (tương đương 50% phần giá trị chênh lệch).

Ngoài ra, theo giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận tại thời điểm giao kết hợp đồng là 16.550.000 đồng và giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm theo kết quả định giá tài sản thì là 22.880.596 đồng, nên khoản tiền chênh lệch giá trị là 22.880.596 đồng – 16.550.000 đồng = 6.330.596 đồng.

Từ cơ sở trên, cần buộc ông **L** bồi thường khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất, cây trồng trên đất tương ứng mức độ lỗi 50% cho ông **T**, với số tiền là 6.330.596 đồng x 50% = 3.165.298 đồng.

[7] Trên cơ sở đó, xét đề nghị của đề nghị của Kiểm sát viên về tố tụng và quan điểm giải quyết vụ án là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8]. Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí tố tụng gồm chi phí thẩm định và định giá tài sản là 9.723.151 đồng. Căn cứ vào khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự do yêu cầu nguyên đơn ông **Nguyễn Văn T** được chấp nhận nên bị đơn ông **Nguyễn Văn L** phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng và số tiền này ông **T** đã nộp xong nên ông **L** có nghĩa vụ trả lại cho ông **T**.

[9]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội: Ông **Nguyễn Văn T** không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn **Nguyễn Văn L** phải chịu 300.000 đồng tiền án phí không giá ngạch đối với việc Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và án phí thực hiện nghĩa vụ về tài sản và bồi thường thiệt hại là 985.765 đồng. Tổng cộng là 1.285.765 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Phạm Thị Kiều T1** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, khoản 1 Điều 244, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165; điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 229 và khoản 3 Điều 235, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 122, Điều 129, Điều 131, Điều 500, Điều 502 của Bộ luật dân sự; Điều 6, khoản 4 Điều 12, Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; Điều 26 Luật thi hành án dân sự; điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; khoản 2 Điều 29 Nghị định số 43/2014/NĐ – CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Văn T**. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập tại theo “giấy sang đất” ngày 15/3/2021, giữa ông **Nguyễn Văn T** với ông **Nguyễn Văn L** là vô hiệu.

2. Buộc ông **Nguyễn Văn T** giao trả toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích là 201,5 m² thuộc một phần thửa số 465, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại **ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng** được **Ủy ban nhân dân huyện L** cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 097915 cho ông **Nguyễn Văn L** và bà **Phạm Thị Kiều T1** vào ngày 10/6/2010 cùng toàn bộ cây trồng trên đất (04 cây Dừa A; 02 cây Bưởi loại A; 01 cây Bưởi loại B) cho ông **Nguyễn Văn L**, theo vị trí số đo tứ cận tại thời điểm xem xét, thẩm định và đo đạc thực tế như sau:

Hướng Đông giáp phần đất của ông **Nguyễn Văn L** có số đo 8,8 m;

Hướng Tây giáp với **Nguyễn Văn L** có số đo 7,4 m;

Hướng Bắc giáp phần đất ông **Nguyễn Văn L** có số đo 24,3 m;

Hướng Nam giáp phần đất ông **Nguyễn Văn T** có số đo 28,10 m.

(Đính kèm Phiếu kết quả đo đạc Sơ đồ thửa đất ngày 05-07-2024 của **Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện L, tỉnh Sóc Trăng**)

3. Buộc ông **Nguyễn Văn L** trả cho ông **Nguyễn Văn T** số tiền chuyển nhượng là 16.550.000 đồng (mười sáu triệu, năm trăm năm mươi nghìn đồng) và tiền bồi thường là 3.165.298 đồng (ba triệu, một trăm sáu mươi lăm nghìn, hai trăm chín mươi tám đồng). Tổng số tiền mà ông **Nguyễn Văn L** phải trả cho ông

Nguyễn Văn T là 19.715.298 đồng (mười chín triệu, bảy trăm mười lăm nghìn, hai trăm chín mươi tám đồng).

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của ông **Nguyễn Văn T** cho đến khi thi hành án xong, nếu ông **Nguyễn Văn L** không thanh toán đủ số tiền nêu trên cho ông **Nguyễn Văn T** thì hàng tháng còn phải trả cho ông **Nguyễn Văn T** số tiền lãi đối với số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Buộc ông **Nguyễn Văn T** tháo dỡ, di dời 05 trụ sắt 10 và 01 máy bơm 1,5 HP hiệu Superwin để trả lại quyền sử dụng đất có diện tích là 201,5 m² thuộc một phần thửa số 465, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại **ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng** được **Ủy ban nhân dân huyện L** cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 097915 cho ông **Nguyễn Văn L** và bà **Phạm Thị Kiều T1** vào ngày 10/6/2010.

5. Về chi phí tố tụng: Ông **Nguyễn Văn L** phải chịu 9.723.151 đồng (chín triệu, bảy trăm hai mươi ba nghìn, một trăm năm mươi một đồng), số tiền này ông **Nguyễn Văn T** đã nộp xong nên ông **L** có nghĩa vụ trả lại cho ông **T**.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông **Nguyễn Văn T** không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông **Nguyễn Văn T** số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003268 ngày 02/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng.

Ông **Nguyễn Văn L** phải chịu 1.285.765 đồng (một triệu, hai trăm tám mươi lăm nghìn, bảy trăm sáu mươi lăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà **Phạm Thị Kiều T1** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

7. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày tổng đạt hợp lệ bản án theo quy định pháp luật.

8. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của 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:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Long Phú;
- Chi cục THADS huyện Long Phú;
- TAND tỉnh Sóc Trăng (P.KTNV&THA);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

