

Bản án số: 101/2024/DS-ST

Ngày: 30/9/2024

"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 MỸ XUYÊN, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kiều Oanh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Huỳnh Văn Hiệp.

Bà Đào Đắc Cẩm Tú.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Tiểu Loan – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân huyện Mỹ Xuyên tham gia phiên tòa: Ông Đặng Văn Tài - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 tháng 8 và ngày 18, 30 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 217/2023/TLST-DS ngày 26 tháng 7 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 179/2024/QĐXXST-DS ngày 01/7/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Phạm Ngọc N**, sinh năm 1989. Địa chỉ: Ấp X, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm: 1950, bà **Đại Thị Kim L**, sinh năm 1958, ông **Nguyễn Trung H1**, sinh năm: 1992. Cùng địa chỉ: Ấp C cũ, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của ông **Nguyễn Văn H**, bà **Đại Thị Kim L**: Ông **Nguyễn Trung H1** (Hợp đồng uỷ quyền ngày 08/11/2023 – Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông **Nguyễn Hoàng L1**, sinh năm: 1976. Địa chỉ: Ấp C cũ, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (Vắng mặt).

- Bà **Nguyễn Thị Mỹ T**, sinh năm 1970. Địa chỉ: Số C đường N, ấp V, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (Vắng mặt).

-Bà **Nguyễn Thị Mỹ L2**, sinh năm 1973. Địa chỉ: Số B đường H, ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng(Vắng mặt).

-Bà **Nguyễn Thị Hồng D**, sinh năm 1980. Địa chỉ: Số D, đường Q, Khóm E, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng(Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 08/6/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Phạm Ngọc N trình bày:

Thửa đất số 93, tờ bản số 87, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 8.987,7m² tọa lạc ấp Chợ cũ, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là của ông Nguyễn Văn H. Phần đất này ông H sử dụng trước năm 1975 đến ngày 08/11/2001, sử dụng ổn định gần 30 năm nên ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình đăng ký thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phía ông H là người trực tiếp khai phá và trực tiếp đăng ký làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tài sản riêng của ông H, không liên quan gì đến các con của ông H và các con của ông H cũng không có công sức đóng góp để cải tạo thửa đất. Tuy nhiên Ủy ban nhân dân huyện M lại cấp đất cho hộ gia đình. Hộ ông Nguyễn Văn H, thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2001, hộ gia đình gồm có bà Đại Thị Kim L, sinh năm: 1958 (vợ ông H), Nguyễn Trung H1, sinh năm: 1992 (Con ông H), Nguyễn Hoàng L1 (Con ông H). Khi ông H muốn giao dịch bất cứ quyền gì đối với thửa đất nói trên, thì phải được sự đồng ý của những thành viên của hộ gia đình. Ngày 01/04/2023, ông H có chuyển nhượng thửa đất nói trên cho bà Phạm Ngọc N (Giấy chuyển nhượng tay giữa các bên, không có chứng thực theo quy định), khi chuyển nhượng ông H cam kết với bà N là phải thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N tại cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên khi đến Ủy ban nhân dân thị trấn M thực hiện thủ tục chuyển nhượng thì Ủy ban nhân dân thị trấn M, yêu cầu ông Nguyễn Hoàng L1 phải lên ký tên mới thực hiện thủ tục chuyển nhượng được. Tuy nhiên, hiện nay giữa ông H với con trai tên Nguyễn Hoàng L1, có sự mâu thuẫn và tranh chấp với nhau trước đây. Nên ông L1 không hợp tác ký giấy cho ông H. Dẫn đến hai bên không thể giao dịch tài sản nói trên. Làm ảnh hưởng rất lớn đến quyền lợi, ích hợp pháp của hai bên.

Nay nguyên đơn bà Phạm Ngọc N yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Ngọc N với ông Nguyễn Văn H, bà Đại Thị Kim L, ông Nguyễn Văn H2 xác lập ngày 01/04/2023 đối với thửa đất số 93, tờ bản số 87, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 8.987,7m² tọa lạc ấp Chợ cũ, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 06/8/2024, bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 93, tờ bản số 87, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 8.987,7m² tọa lạc ấp Chợ cũ, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là của cha mẹ ông Nguyễn Văn H cho ông vào năm 1970 và ông sử dụng liên tục đến năm 2001 mới làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thời điểm cha mẹ cho đất thì ông đã sống chung với bà Thái Thị Kim L3 nhưng theo ông trình bày cho rằng cha mẹ cho đất con trai không cho con dâu, ông quản lý, sử dụng đất để chăm lo cuộc sống của gia đình. Năm 1987 bà L3 chết, năm 1990 ông chung sống với bà Đại Thị Kim L nhưng không có đăng ký kết theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Trung H1 là bị đơn đồng thời là người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Đại Thị Kim L trình bày:

Thửa đất số 93, tờ bản số 87, diện tích 8.987,7m² tọa lạc ấp Chợ cũ, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R712799 ngày 08/11/2001 cho hộ ông Nguyễn Văn H. Phần đất có nguồn gốc của ông bà nội ông H1 cho lại cha ông H1 là ông Nguyễn Văn H. Ông Nguyễn Văn H2 là con ruột của ông Nguyễn Văn H và bà Đại Thị Kim L, ngoài ra trước khi ông H chung sống với bà L thì có vợ trước là bà Thái Thị Kim L3 (chết năm 1987) và có 4 người con chung gồm bà Nguyễn Thị Mỹ T, Nguyễn Thị Mỹ L2, Nguyễn Thị Hồng D, Nguyễn Hoàng L1. Phần đất này trước đây có xảy ra tranh chấp giữa ông H với các người con là bà T, bà L2, bà D, ông L1 về việc các ông bà giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý đất, năm 2022 Toà án nhân dân huyện Mỹ Xuyên đã xét xử vụ án và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H buộc bà T, bà L2, bà D, ông L1 phải trả lại phần đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H quản lý, án có hiệu lực pháp luật nên ngày 01/4/2023 ông H2 cùng với ông H, bà L thống nhất chuyển nhượng phần đất này cho bà Phạm Ngọc N với giá là 472.212.000 đồng và đã nhận số tiền 400.000.000 đồng, còn lại 72.212.000 đồng thoả thuận khi nào bà N được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ nhận đủ. Tuy nhiên khi đến Ủy ban nhân dân thị trấn M thực hiện thủ tục chuyển nhượng thì Ủy ban nhân dân thị trấn M, yêu cầu ông Nguyễn Hoàng L1 phải đến ký tên nhưng giữa ông H với ông L1 đã có mâu thuẫn và tranh chấp nên ông L1 không hợp tác ký giấy chuyển nhượng cùng ông H. Dẫn đến hai bên không thể giao dịch chuyển nhượng. Do không hiểu biết về việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất cấp cho hộ thì các thành viên trong hộ đều phải ký nên mới không thực hiện được việc chuyển nhượng cho nguyên đơn nay đối với yêu cầu của nguyên đơn thì phía bị đơn yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo biên bản xác minh ngày 06/8/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ T trình bày:

Phần đất tại thửa số 93 có nguồn gốc của ông bà nội bà T cho lại cha mẹ bà T là ông Nguyễn Văn H và bà Thái Thị Kim L3, thời điểm cho khoảng năm 1969 đến 1970, khi cho là 14 công đất trồng lúa nhưng đã bán nên chỉ còn lại 08 công và cha mẹ bà đã canh tác sử dụng để nuôi sống gia đình. Theo bà T trình bày phần đất này là tài sản chung của cha mẹ bà T. Cha mẹ bà T có tổng cộng 04 người con chung là Nguyễn Thị Mỹ T, Nguyễn Thị Mỹ L2, Nguyễn Hoàng L1, Nguyễn Thị Hồng D, khi bà L3 chết năm 1987 thì phát sinh thừa kế và chưa chia thừa kế nên phần đất vẫn là tài sản chung của hộ gia đình, giấy chứng nhận cấp cho hộ gia đình

là hộ của cha mẹ và chị em bà T không liên quan đến bà L, ông H2. Việc ông H, bà L, ông H2 tự ý chuyển nhượng là ảnh hưởng đến quyền lợi của chị em bà T nên chị em bà T không đồng ý và yêu cầu Tòa án xem xét theo quy định của pháp luật. Đối với diện tích đo đạc thực tế và giá trị phần đất tranh chấp thì chị em bà T không có ý kiến, thống nhất theo thông báo của Tòa án.

Theo biên bản xác minh ngày 06/8/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ L2 trình bày: Thống nhất với ý kiến của bà T, ngoài ra không có ý kiến khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Hoàng L1, bà Nguyễn Thị Hồng D đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, nhưng không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án cũng đã triệu tập hợp lệ để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, cũng như tham gia phiên Tòa, nhưng đều vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, nguyên đơn, bị đơn thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết về án phí, chi phí tố tụng khác và tuyên quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn bà Phạm Ngọc N, bị đơn ông Nguyễn Trung H1 đồng thời là đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Đại Thị Kim L có đơn xin xét xử vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ T, bà Nguyễn Thị Mỹ L2, bà Nguyễn Thị Hồng D, ông Nguyễn Hoàng L1 vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228, Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về diện tích và giá trị phần đất tranh chấp: Theo đơn yêu cầu ngày 8/6/2023 của nguyên đơn đề nghị lấy kết quả đo đạc thực tế phần đất tranh chấp theo sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 23/01/2022 để làm căn cứ giải quyết vụ án và không tiến hành đo đạc lại, bị đơn không có ý kiến phản đối cũng thống nhất theo yêu cầu của nguyên đơn. Tòa án có tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với phần đất tranh chấp thì hiện trạng phần đất tranh chấp không thay đổi so với sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 23/01/2022 do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 23/01/2022 xác định phần đất tranh chấp có diện tích thực tế là

7.870,2m² thuộc thửa số 93, tờ bản số 87 tọa lạc ấp Chợ cũ, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R712799 ngày 08/11/2001 cho hộ ông Nguyễn Văn H. Đối với kết quả định giá Tòa án có thông báo cho đương sự trong vụ án và các đương sự không có ý kiến về việc xác định giá trị tranh chấp nên Hội đồng xét xử căn cứ chứng thư thẩm định giá ngày 22/01/2024 của Công ty cổ phần T1 xác định phần đất tranh chấp có giá trị là 598.135.000 đồng để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2023.

Nhận thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2023 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H, bà Đại Thị Kim L, ông Nguyễn Trung H1 với bên nhận chuyển nhượng bà Phạm Ngọc N đối với phần đất thuộc thửa số 93, diện tích 8.987,7m² (diện tích đo đạc thực tế 7.870,2m²), tờ bản số 87 tọa lạc ấp Chợ cũ, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2023 được lập thành văn bản nhưng không có công chứng, chứng thực là chưa đảm bảo về hình thức theo quy định tại điểm a và điểm d khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013 đó là: *“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực... Việc công chứng thực hiện tại các tổ chức hành nghề công chứng, việc chứng thực được thực hiện tại Ủy ban nhân dân xã”*.

Về chủ thể và đối tượng ký kết hợp đồng, thấy rằng: Phần đất diện tích 8.987,7m² (diện tích đo đạc thực tế 7.870,2m²) thuộc thửa số 93, tờ bản số 87 tọa lạc ấp Chợ cũ, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R712799 ngày 08/11/2001 cho hộ ông Nguyễn Văn H. Nguyên đơn cho rằng phần đất này ông H đã sử dụng ổn định gần 30 năm nên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình đăng ký thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phía ông H là người trực tiếp khai phá và trực tiếp đăng ký làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên là tài sản riêng của ông H và ông H có quyền quyết định đối với phần đất này để chuyển nhượng cho nguyên đơn mà không liên quan gì đến các con của ông H, đồng thời các con của ông H cũng không có công sức đóng góp để cải tạo thửa đất nên không có quyền lợi gì liên quan đến phần đất.

Xét lời trình bày của nguyên đơn là không có căn cứ vì theo ông H trình bày nguồn gốc phần đất là do cha mẹ ông cho từ năm 1970 và ông sử dụng liên tục đến năm 2001 mới làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm ông được cho và sử dụng thì ông đang chung sống với bà Thái Thị Kim L3 và có 04 người con chung, khi bà L3 chết năm 1987 thì đến năm 1990 ông mới chung sống với bà L có 01 người con chung là ông Nguyễn Trung H1. Ông H và bà L3 sống chung mặc dù không có đăng ký kết hôn nhưng ông bà sống chung trước năm 1987 nên đây hôn nhân thực tế được pháp luật công nhận, còn bà L với ông H sống chung từ năm 1990 nhưng không đăng ký kết hôn là không đúng quy định của pháp luật nên hôn nhân của ông H, bà L không được pháp luật thừa nhận. Phần tài

sản đang tranh chấp được hình thành và sử dụng ổn định từ năm 1970 đến nay. Như vậy có đủ căn cứ xác định nguồn gốc phần đất tranh chấp là tài sản chung của ông H, bà L3. Khi bà L3 chết phần tài sản này chưa được mở thủ thừa kế và chưa được xác định phân chia tài sản chung đồng thời giữa ông H với các con ông H còn có tranh chấp với nhau đối với phần tài sản này, do đó việc ông H ký hợp đồng chuyển nhượng để chuyển nhượng phần đất cho nguyên đơn mà không có sự đồng ý của những người con chung của ông H, bà L3 là không có căn cứ nên chủ thể và đối tượng ký kết hợp đồng là không hợp pháp. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2023 không có hiệu lực pháp luật.

[4] Về xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Tại thời điểm nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 01/4/2024 thì nguyên đơn biết phần đất này trong nội bộ gia đình ông H có tranh chấp do nguyên đơn là người được ông H uỷ quyền tham gia tố tụng trong vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất mà ông H khởi kiện các người con chung của ông H, bà L3. Còn phía ông H khi chuyển nhượng cam kết sẽ thực hiện được việc chứng thực, sang tên hợp đồng nhưng do gia đình có tranh chấp nên không thực hiện được dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Nên trong trường hợp này nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu, các bên có lỗi ngang nhau là 50 – 50.

[5] Hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Giao dịch giữa các bên vô hiệu kể từ ngày 01/4/2023, theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bên cạnh đó, căn cứ theo điểm c tiểu mục 2.3 của mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, do hợp đồng ngày 01/4/2023 vô hiệu, nguyên đơn bị đơn ngoài nghĩa vụ hoàn trả lại cho cho nhau những gì đã nhận thì còn phải bồi thường thiệt hại khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất do các bên thỏa thuận với giá trị nhà, đất tại thời điểm xét xử.

[6] Tại phiên tòa cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn có làm giấy bàn giao đất cho nguyên đơn. Tuy nhiên, thực tế nguyên đơn không có sử dụng đất, thời điểm trước khi Tòa thụ lý bị đơn vẫn trực tiếp quản lý, sử dụng cho đến nay. Do đó, không buộc nguyên đơn phải trả lại đất cho bị đơn.

[7] Về việc hoàn trả số tiền đã nhận, trong quá trình giải quyết vụ án phía ông H, bà L, ông H1 đã nhận số tiền 400.000.000 đồng của nguyên đơn theo giấy nhận tiền ngày 01/4/2023 và 22/4/2023. Do đó, phía ông H, bà L, ông H1 phải hoàn trả cho bà N số tiền đã nhận là 400.000.000 đồng.

[8] Về hoàn trả số tiền chênh lệch giá tương ứng với phần trăm lỗi. Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án phía nguyên đơn có đề nghị trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký kết bị vô hiệu thì phía nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường tương ứng với phần trăm lỗi. Đề nghị này của phía nguyên đơn là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật nên hội đồng xét xử chấp nhận như đã phân tích. Số tiền chênh lệch giá được tính như sau:

Tại hợp đồng ngày 01/4/2023 giá chuyển nhượng là 472.212.000 đồng và giá trị nhà, đất tại thời điểm xét xử là: 598.135.000 đồng. Nên tính khoản tiền giá trị chênh lệch là: 598.135.000 đồng – 472.212.000 = 125.923.000 đồng.

Số tiền chuyển nhượng nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn là 472.212.000 đồng – 72.212.000 đồng = 400.000.000 đồng tương ứng 84,7% giá trị hợp đồng.

Số tiền chênh lệch bị đơn phải trả cho nguyên đơn là: 125.923.000 đồng : 2 X 84,7% = 53.328.000 đồng (làm tròn).

Như vậy, ông H, bà L, ông H1 phải trả cho bà N số tiền đã nhận 400.000.000 đồng và số tiền chênh lệch 53.328.000 đồng. Tổng cộng số tiền là 453.328.000 đồng.

[9] Xét lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được chấp nhận.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 12, khoản 2, khoản 5 Điều 26, điểm a, b khoản 3 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. Bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền nguyên đơn được chấp nhận là 22.133.120 đồng. Tuy nhiên ông H, bà L là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí còn phần ông H1 phải chịu là 7.377.800 đồng. Nguyên đơn phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận là 300.000 đồng.

[11] Về chi phí tố tụng: Căn cứ vào các Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Nguyên đơn phải chịu chi phí là 2.000.000 đồng, bị đơn phải chịu chi phí là 2.000.000 đồng, do phía nguyên đơn đã tạm ứng số tiền nên bị đơn có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền là 2.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; khoản 1 Điều 273; khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 131, Điều 408 và Điều 407 Bộ luật dân sự.

- Căn cứ Điều 167 Luật đất đai 2013

- Căn cứ khoản 1 Điều 12, Khoản 2, khoản 5 Điều 26, điểm a, b khoản 3 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2023 có hiệu lực.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2023 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H, bà Đại Thị Kim L, ông Nguyễn Trung H1 với bên nhận chuyển nhượng bà Phạm Ngọc N đối với phần đất diện tích 8.987,7m² (diện tích thực tế 7.870,2m²) thuộc thửa số 93, tờ bản số 87 tọa lạc ấp Chợ cũ, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Đại Thị Kim L, ông Nguyễn Trung H1 phải hoàn trả cho bà Phạm Ngọc N số tiền 453.328.000 đồng.

Khi bản án có hiệu lực, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Phạm Ngọc N phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng. Sau khi cân trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0010260 ngày 25/7/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên. Bà Phạm Ngọc N đã hoàn thành nghĩa vụ nộp án phí.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Đại Thị Kim L được miễn án phí. Ông Nguyễn Trung H1 phải chịu án phí là 7.377.800 đồng.

4. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Phạm Ngọc N phải chịu chi phí tố tụng là 2.000.000 đồng, bà Phạm Ngọc N đã nộp xong. Bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Đại Thị Kim L, ông Nguyễn Trung H1 phải liên đới chịu chi phí tố tụng là 2.000.000 đồng, do nguyên đơn bà Phạm Ngọc N nộp tạm ứng chi phí tố tụng nên bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Đại Thị Kim L, ông Nguyễn Trung H1 phải trả cho bà Phạm Ngọc N 2.000.000 đồng.

5. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung) 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, Điều 7, Điều 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung).

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Xuyên;
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Chi cục T.H.A dân sự huyện Mỹ Xuyên;
- Lưu hồ sơ.

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

Đã ký

Trần Thị Kiều Oanh

