

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN Đ
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 04/2024/DS-ST

Ngày: 25-3-2024

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN Đ TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Vương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Tư;

2. Bà Nguyễn Thanh Vân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Bé Đào - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An, tham gia phiên tòa: Bà Trần Thanh Thảo - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 19 và 25 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở, Tòa án nhân dân huyện Đ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 89/2022/TLST-DS ngày 25 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 45/2023/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 11 năm 2023, Thông báo “v/v mở lại phiên tòa dân sự sơ thẩm” số 173/TB-DS ngày 21 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Huỳnh Tấn Đ, sinh năm 1980; Địa chỉ: Ấp A, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (có mặt);

Người đại diện hợp pháp của ông Đ: Ông Trương Văn C, sinh năm 1980, địa chỉ: Tổ A, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội (văn bản ủy quyền ngày 04-12-2023) (có mặt)

1.2. Bà Văn Thị Thu H, sinh năm 1985; Địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện C, tỉnh Long An (vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp của bà H: Ông [Huỳnh Tấn Đ](#), sinh năm 1980; Địa chỉ: [ấp A, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An](#) (văn bản ủy quyền ngày 08-9-2022) (có mặt);

2. *Bị đơn:* Ông [Huỳnh Văn H1](#), sinh năm 1950 và bà [Nguyễn Thị P](#), sinh năm 1963; Địa chỉ: [Khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, Long An](#). (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của ông H1, bà P: Ông [Nguyễn Văn Đ1](#), sinh năm 1959; Địa chỉ: [Khu phố D, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An](#) (văn bản ủy quyền ngày 29-11-2023) (có mặt);

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

3.1. Ông [Huỳnh Văn H2](#), sinh năm 1953; Địa chỉ: [Ấp A, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An](#) (vắng mặt). *Người đại diện hợp pháp của ông H2:* Ông [Trương Văn C](#), sinh năm 1980, địa chỉ: [Tổ A, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội](#) (văn bản ủy quyền ngày 27-12-2023) (có mặt)

3.2. Bà [Hò Thị Bích L](#), sinh năm 1991; Địa chỉ: [Khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An](#) (có mặt).

3.3. Ông [Nguyễn Tấn T](#), sinh năm 1986; Địa chỉ: [Khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An](#) (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông T: Bà [Hò Thị Bích L](#), sinh năm 1991; Địa chỉ: [Khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An](#). (văn bản ủy quyền ngày 17-10-2023) (có mặt)

3.4. Ông [Văn Thanh T1](#), sinh năm 1991; Địa chỉ: [Thôn S, xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu](#). (có mặt)

3.5. Ông [Nguyễn Quốc H3](#), sinh năm 1985; Địa chỉ: [Ấp B, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An](#). (vắng mặt)

3.6. Bà [Lâm Thị Thanh T2](#), sinh năm 1991; Địa chỉ: [Ấp A, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An](#); (vắng mặt)

3.7. Bà [Lô Thị H4](#), sinh năm 1985; Địa chỉ: [Ấp B, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An](#). (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của ông H3, bà T2 và bà H4: Ông [Văn Thanh T1](#), sinh năm 1991; Địa chỉ: [Thôn S, xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu](#). (Văn bản ủy quyền ngày 17-10-2023) (có mặt)

3.8. [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L](#). Địa chỉ: [Số A Quốc lộ A, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An](#). Người đại diện hợp pháp: Ông [Phạm Tấn T3](#), chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại [huyện Đ](#) (Văn bản ủy quyền số 8773/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 19-12-2022) (vắng mặt).

3.9. [Văn phòng C1](#). Địa chỉ: [Khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An](#) (vắng mặt).

4. Người làm chứng: Ông Huỳnh Văn T4, sinh năm 1963; Địa chỉ: Ấp F, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

– Theo các đơn khởi kiện đề ngày 19-9-2022, ngày 05-12-2022 và ngày 21-9-2023, các văn bản tiếp theo của nguyên đơn ông Huỳnh Tấn Đ, bà Văn Thị Thu H và tại phiên tòa, ông Trương Văn C đại diện hợp pháp của ông Đ, ông Đ đại diện hợp pháp của bà H trình bày và yêu cầu:

Theo Giấy cho mượn đất viết tay ngày 03-9-2017, gia đình ông Đ, bà H thuê đất của vợ chồng ông Huỳnh Văn H1, bà Nguyễn Thị P tổng diện tích 12.858m² thuộc thửa đất số 804, 837, 738 và 774 cùng tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã M (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L541522, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00860 QSDĐ/0604LA do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 14-4-1993, đứng tên ông H1) thời hạn 5 năm từ tháng 9-2017 đến tháng 9-2022, để canh tác lúa. Hai bên thỏa thuận sau khi hết hạn hợp đồng thuê đất, vợ chồng ông H1 sẽ chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Đ, bà H.

Ngày 27-4-2020, vợ chồng ông H1 ký “Giấy bán đất” bằng giấy viết tay để chuyển nhượng cho ông Đ, bà H thửa đất số 804, 837 (tổng diện tích 9.181m²) với giá chuyển nhượng là 850.000.000 đồng. Ngay khi ký giấy bán đất, ông Đ, bà H đưa trước cho vợ chồng ông H1 100.000.000 đồng; Ngày 24-5-2020, ông Đ, bà H thanh toán tiếp 300.000.000 đồng; Ngày 09-6-2020, ông Đ, bà H tiếp tục thanh toán 50.000.000 đồng. Tổng cộng, ông Đ, bà H đã thanh toán cho vợ chồng ông H1 450.000.000 đồng; còn lại 400.000.000 đồng ông Đ, bà H sẽ thanh toán khi vợ chồng ông H1 thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà H.

Tuy nhiên, khi ông Đ, bà H đến để thanh toán số tiền còn lại và thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo như thỏa thuận thì vợ chồng ông H1 không đồng ý giao đất và không ký hợp đồng chuyển nhượng có công chứng như đã hứa. Qua tìm hiểu, ông Đ, bà H được biết diện tích đất trên vợ chồng ông H1 đã chuyển nhượng cho người khác. Ông Đ, bà H đã nhiều lần liên hệ với vợ chồng ông H1 để yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất nêu trên nhưng vợ chồng ông H1 cố tình lảng tránh và không chịu hợp tác.

Ngày 13-6-2022, ông Đ, bà H khởi kiện vụ án nêu trên tại Tòa án nhân dân huyện Đ. Ngày 08-8-2022, Trung tâm hòa giải đối thoại Tòa án nhân dân huyện Đ tiến hành hòa giải, vợ chồng ông H1 đã đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 9.181m² thuộc các thửa đất số 804, 837 nêu trên cho ông Đ, bà H. Hai bên thống nhất đến Ủy ban nhân dân xã M làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho nên, ông Đ, bà H đã rút yêu cầu khởi kiện. Tuy nhiên, đến nay, vợ chồng ông H1 vẫn không thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Đ, bà H.

Nay ông Đ, bà H yêu cầu:

+ Buộc ông H1, bà P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27-4-2020 diện tích 9.181m² thuộc thửa đất số 804, 837, cùng tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã M cho ông Đ, bà H.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1, bà P và bà Hồ Thị Bích L đối với thửa đất số 804, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã M;

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 804, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã M, đứng tên bà L;

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1, bà P và ông Nguyễn Tân T đối với thửa đất số 837, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã M;

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 837, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã M, đứng tên ông T.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với bà Lâm Thị Thanh T2 đối với 2725 được tách ra từ thửa đất số 804, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã M được công chứng tại Văn phòng C1;

+ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 2725 tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã M, đứng tên bà T2;

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông Nguyễn Quốc H3 đối với thửa 2726 được tách ra từ thửa đất số 837, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã M được công chứng tại Văn phòng C1;

+ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 2726 tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã M đứng tên ông H3;

Ông Đ, bà H không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H1, bà P; Ông Đ, bà H đồng ý kết quả đo vẽ, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đã thực hiện.

– Theo Đơn phản tố đề ngày 09-01-2024, các văn bản tiếp theo của bị đơn ông Huỳnh Văn H1, bà Nguyễn Thị P và tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn Đ1 đại diện ông H1, bà P trình bày và yêu cầu:

Ông H1, bà P sở hữu quyền sử dụng đất tổng diện tích 12.858m² thuộc các thửa đất số 774, 738, 804 và 837 cùng tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00860/QSDD/0604LA, do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 14-11-1997 đứng tên ông H1.

Ngày 27-4-2022, ông H1, bà P thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 9.181m² thuộc các thửa đất số 804, 837 cùng tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã M cho vợ chồng ông Huỳnh Tân Đ với giá chuyển nhượng là 850.000.000 đồng. Ông H1, bà P đã nhận của vợ chồng ông Đ 450.000.000 đồng.

Vì ông H1 bị bệnh tai biến từ năm 2021, cần nhiều tiền để trị bệnh, đồng thời cần trả các khoản nợ trước đó mà đã vay mượn để trị bệnh cho ông H1, nên ngày 24-5-2022, ông H1, bà P thỏa thuận chuyển nhượng hai thửa đất số 804, 837 cùng tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã M cho vợ chồng bà Hồ Thị Bích L với số tiền

1.650.000.000 đồng. Cùng ngày, ông H1, bà P có ký nhận của vợ chồng bà L 400.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Do thời điểm chuyển nhượng, ông H1, bà P đang thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại A, nên ngày 04-7-2022 bà L có đặt cọc thêm cho ông H1, bà P 800.000.000 đồng để ông H1, bà P lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xóa thế chấp. Như vậy, tổng số tiền cọc ông H1, bà P đã nhận của bà L là 1.200.000.000 đồng, số tiền còn lại 450.000.000 đồng bà L hẹn đến ngày công chứng sang tên sẽ thanh toán đủ cho ông H1, bà P.

Nay ông H1, bà P yêu cầu:

- + Bác đơn khởi kiện của ông Huỳnh Tấn Đ, bà Văn Thi Thu H;
- + Tuyên vô hiệu giấy viết tay “giấy bán đất” ngày 27-4-2020. Ông H1, bà P sẽ trả lại ông Đ, bà H 450.000.000 đồng và bồi thường 150.000.000 đồng.
- + Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1, bà P và bà L, ông T.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H2 thì ông H1, bà P không đồng ý, đề nghị xét xử theo quy định pháp luật. Ông H1, bà P đồng ý kết quả đo vẽ, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đã thực hiện.

– Theo đơn khởi kiện đề ngày 20-12-2023, các văn bản tiếp theo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn H2 và tại phiên tòa, ông Trương Văn C đại diện hợp pháp của ông H2 trình bày và yêu cầu:

Tháng 9-2017 (âm lịch), ông H2 có thuê đất của vợ chồng ông H1 để canh tác lúa với tổng diện tích 12.858m² thuộc thửa đất số 804, 837, 738, 774 cùng tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã M. Thời hạn thuê 05 năm từ tháng 9-2017 đến tháng 9-2022 (âm lịch), giá thuê 10.000.000 đồng/năm, tổng cộng 05 năm là 50.000.000 đồng. Ông H1, bà P yêu cầu ông H2 thanh toán trước một lần đủ 50.000.000 đồng. Khi thanh toán tiền, hai bên có làm Giấy cho mượn đất viết tay ngày 03-9-2017 (âm lịch) do ông H2 và ông H1 ký tên. Theo Giấy mượn đất viết tay nêu trên có nội dung “ai làm sai hợp đồng tính gấp 2”.

Ông H2 quản lý, sử dụng phần đất thuê canh tác lúa ổn định từ tháng 9-2017 đến tháng 06-2022 thì có người đến tự xưng là chủ đất và hủy hoại lúa của ông H2. Qua tìm hiểu ông H2 được biết, ngày 24-5-2022 ông H1, bà P đã chuyển nhượng các thửa đất nêu trên cho bà Hồ Thị Bích L và ông Nguyễn Tấn T. Ngày 18-8-2022 bà L, ông T đã được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất này.

Như vậy, ông H1, bà P đã vi phạm thỏa thuận theo Giấy cho mượn đất ngày 03-9-2017 và bán luôn cả tài sản của ông H2 đang có trên đất là lúa đang sắp thu hoạch.

Từ tháng 6-2022 đến nay, ông [H2](#) đã nhiều lần liên hệ với ông [H1](#), bà [P](#) để yêu cầu giải quyết việc thuê đất và hoàn lại tiền thuê đất cho ông [H2](#), nhưng ông [H1](#), bà [P](#) vẫn cố tình lảng tránh, không thực hiện.

Nay ông [H2](#) yêu cầu ông [H1](#), bà [P](#) có nghĩa vụ trả lại cho ông [H2](#) 50.000.000 đồng tiền thuê đất và trả số tiền do vi phạm thỏa thuận cho thuê đất là 50.000.000 đồng theo Giấy cho mượn đất ngày 03-9-2017 (âm lịch), tổng số tiền mà ông [H1](#), bà [P](#) phải thanh toán cho ông [H2](#) là 100.000.000 đồng.

Ông [H2](#) đồng ý kết quả đo vẽ, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đã thực hiện

– Theo bản tự khai ngày 26-12-2022, các văn bản tiếp theo và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà [Hò Thị Bích L](#) (đồng thời là đại diện hợp pháp của của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông [Nguyễn Tấn T](#)), trình bày và yêu cầu:

Ngày 24-5-2022, bà và chồng là ông [T](#) có mua 2 thửa đất 804 và 837, tờ bản đồ số 3, [xã M](#), tổng diện tích 9.181m², giá 1.650.000.000 đồng. Cùng ngày, bà đặt cọc mua thửa đất trên là 400.000.000 đồng và hẹn đến ngày 04-7-2022 sẽ tiến hành công chứng thanh toán đủ số tiền còn lại là 1.250.000.000 đồng.

Sau khi bà và ông [H1](#) đặt cọc mua bán xong thì vài ngày sau bà phát hiện ông [H1](#) đã bán 2 thửa đất trên cho ông [Huỳnh Tấn Đ](#) là con của ông [Huỳnh Văn H2](#). Bà đã liên hệ ông [H1](#) giải thích sự việc trên.

Vào ngày 30-5-2022 ông [H1](#) và ông [H2](#) đã cùng nhau giải quyết vấn đề như sau: Ông [H2](#) đã đồng ý đổi 2 thửa đất 804 và 837, sang thửa 774 và 738, tờ bản đồ số 3 [xã M](#); Giá trị 2 thửa đất 774, 738 là 700.000.000 đồng. Giữa ông [H1](#) và ông [H2](#) đã làm giấy tay mua bán hẹn ngày 04-7-2022 tiến hành công chứng 2 thửa đất 774 và 738, tờ bản đồ số 3 [xã M](#).

Còn 2 thửa đất 804 và 837, tờ bản đồ số 3 [xã M](#) giữa bà và ông [H1](#) vẫn tiến hành công chứng bình thường.

Sau khi giải quyết xong vấn đề, vài ngày sau đó gia đình ông [H2](#) và ông [Đ](#) đã thay đổi ý kiến không chấp nhận lấy 2 thửa đất 774 và 738 nữa.

Ngày 03-6-2022 ông [H1](#) đã mời bà và ông [H2](#) lại nhà riêng giải quyết vấn đề thêm một lần nữa, ý kiến các bên như sau: Ông [H2](#) không chấp nhận lấy thửa đất 774 và 738 với lý do lúc trước giữa ông [H1](#) và ông [H2](#) đã thỏa thuận mua bán 2 thửa 804 và 837 trị giá 850.000.000 đồng, đã đặt cọc trước 450.000.000 đồng, vì vậy không chịu đổi, mong muốn lấy 2 thửa 804 và 837, sẽ khởi kiện Tòa án để giải quyết vấn đề.

Bà yêu cầu ông [H1](#) giải quyết vấn đề trên để không xảy ra các vấn đề tranh chấp về sau. Ông [H1](#) quyết định vẫn bán 2 thửa đất 804 và 837 và đó ông [H1](#) sẽ bồi thường tiền đặt cọc lại cho ông [Đ](#).

Sau khi xem xét và cân nhắc các vấn đề sự việc trên, bà đã đồng ý mua 2 thửa đất 804 và 837, tờ bản đồ số 3 xã M và đồng thời chuyển nhượng luôn 2 thửa 774 và 738 tờ bản đồ số 3 xã M cho bà trị giá là 700.000.000 đồng.

Bà và ông T thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, bà và ông T không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà và ông T không có tranh chấp gì trong vụ án này, nếu xảy ra tranh chấp, bà và ông T sẽ khởi kiện bằng vụ án khác. Bà và ông T đồng ý kết quả đo vẽ, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đã thực hiện.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Văn Thanh T1 (đồng thời là người đại diện hợp pháp của bà Lâm Thị Thanh T2, ông Nguyễn Quốc H3, bà Lô Tô H5) trình bày:

Ông cùng vợ là bà T2 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 2725, ông H3 cùng vợ là bà H5 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 2726, tất cả thuộc tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã M, người chuyển nhượng là bà L và ông T.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên thực hiện đúng quy định của pháp luật, vì vậy ông và bà T2, ông H3 và bà H5 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà H. Đất hiện nay do ông và bà T2, ông H3 và bà H5 quản lý sử dụng theo giấy chứng nhận đã được cấp.

Trong vụ án này ông và bà T2, ông H3 và bà H5 không có yêu cầu gì; nếu xảy ra tranh chấp, ông và bà T2, ông H3 và bà H5 sẽ khởi kiện bằng vụ án khác. Ông và bà T2, ông H3 và bà H5 đồng ý kết quả đo vẽ, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đã thực hiện.

- Tại các Công văn số 390/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 17-01-2023 và số 748/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 30-01-2024 “V/v nêu ý kiến trong vụ án dân sự của nguyên đơn ông Huỳnh Tân Đ, bà Văn Thị Thu H”, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L trình bày ý kiến:

1. Thửa đất số 804, tờ bản đồ số 3, diện tích 4.524m², loại đất LUC, đất tọa lạc tại xã M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 440603 (số vào sổ cấp GCN: CS 08861), cấp ngày 18-8-2022, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà Hồ Thị Bích L.

Ngày 23-9-2022, bà L cùng chồng là ông Nguyễn Tấn T lập hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa 804 (có số thửa mới là 2725), tờ bản đồ số 3, diện tích 2.028m², loại đất LUC, đất tọa lạc tại xã M cho bà Lâm Thị Thanh T2, được Văn phòng C1 Dự công chứng số 5400, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD. Bà T2 nộp hồ sơ đăng ký biến động do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Sở T ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DH 948701 (số vào sổ cấp GCN: CS 09007), cấp ngày 17-10-2022, đối với thửa đất số 2725), tờ bản đồ số 3, diện tích 2.028m², loại đất LUC, đất tọa lạc tại xã M.

2. Thửa đất số 837, tờ bản đồ số 3, diện tích 4.657m², loại đất LUC, đất tọa lạc tại xã M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 440606 (số vào sổ cấp GCN: CS 08859), cấp ngày 18-8-2022, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông Nguyễn Tấn T.

Ngày 23-9-2022, ông T cùng vợ là bà Hồ Thị Bích L lập hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa 837 (có số thửa mới là 2726), tờ bản đồ số 3, diện tích 2.006m², loại đất LUC, đất tọa lạc tại xã M cho ông Nguyễn Quốc H3, được Văn phòng C1 Dự công chứng số 5406, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD. Ông H3 nộp hồ sơ đăng ký biến động do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Sở T ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DH 948700, (số vào sổ cấp GCN: CS 09006), cấp ngày 17-10-2022, đối với thửa đất số 2726, tờ bản đồ số 3, diện tích 2.006m², loại đất LUC, đất tọa lạc tại xã M.

Sở T ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T2 và ông H3 là đúng thẩm quyền, đúng trình tự thủ tục theo quy định.

– Tại Công văn số 748/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 28-02-2024, Văn phòng C1 trình bày:

Ngày 18-7-2022 và ngày 23-9-2022, Văn phòng C1 tiến hành công chứng 04 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4414, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18-7-2022, đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 541522, thửa đất số 774, 738, 804, tờ bản đồ số 3, diện tích 8.201m², tọa lạc tại ấp A, xã M giữa bên chuyển nhượng là ông Huỳnh Văn H1, bà Nguyễn Thi P và bên nhận chuyển nhượng là bà Hồ Thị Bích L;

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4415, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18-7-2022, đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 541522, thửa đất số 837, tờ bản đồ số 3, diện tích 4.657m², tọa lạc tại ấp A, xã M giữa bên chuyển nhượng là ông H1, bà P và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Tấn T;

3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5406, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23-9-2022, đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 440606, thửa đất số 837, tờ bản đồ số 3, diện tích 4.657m², tọa lạc tại ấp A, xã M giữa bên chuyển nhượng là bà L, ông T và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Quốc H3;

4. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5400, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23-9-2022, đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 440606, thửa đất số 804 (một phần thửa), tờ bản đồ số 3, diện tích 8.201m², tọa lạc tại ấp A, xã M giữa bên chuyển nhượng là bà L, ông T và bên nhận chuyển nhượng là bà Lâm Thị Thanh T2;

Khi công chứng hợp đồng nêu trên, công chứng viên tiếp nhận yêu cầu công chứng luôn tuân theo đúng quy định của pháp luật và trình tự, thủ tục công chứng.

[Văn phòng C1](#) Dự đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đ tiến hành giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

– Người làm chứng ông [Huỳnh Văn T4](#) trình bày: Ông có chứng kiến và ký tên làm chứng trong giấy viết tay “giấy bán đất” ngày 27-4-2020, lúc đó có ông [H1](#), ông [H2](#) và ông ký tên, giấy không có công chứng, chứng thực vì lúc đó chưa hết thời hạn ông [H2](#) thuê đất.

– *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đ nhận xét:*

Trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự được đảm bảo; Người tham gia tố tụng chấp hành, thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn; Chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc tuyên vô hiệu giấy viết tay “giấy bán đất” ngày 27-4-2020 và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật; Không chấp nhận yêu cầu của ông [H2](#) về bồi thường hợp đồng thuê đất.

– Vụ việc được hòa giải ở cơ sở và ở Tòa án nhưng không thành.

Ngày 18-12-2023, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L](#) có đơn xin giải quyết và xét xử vắng mặt;

Ngày 28-02-2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan [Văn phòng C1](#) có đơn xin giải quyết vắng mặt;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông [Huỳnh Tân Đ](#) và bà [Văn Thị Thu H](#) khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông [Huỳnh Văn H1](#), bà [Nguyễn Thị P](#); ông [H1](#), bà [P](#) phản tố yêu cầu tuyên vô hiệu giấy viết tay “giấy bán đất” ngày 27-4-2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông [Huỳnh Văn H2](#) tranh chấp hợp đồng cho thuê đất với ông [H1](#), bà [P](#); đất tọa lạc tại [xã M, huyện Đ, tỉnh Long An](#); Tòa án nhân dân huyện Đ tỉnh Long An thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L](#) và [Văn phòng C1](#) có đơn xin giải quyết vắng mặt, Hội đồng xét xử vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

[3] Tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn có yêu cầu phản tố và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập không có đơn rút yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

[4] Các bên đương sự thống nhất về: Kết quả đo vẽ theo Mảnh Trích đo địa chính số 242-2023 của Trung tâm quy hoạch và điều tra Tài nguyên - Môi trường biển khu vực phía Nam ngày 15-6-2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại [huyện Đ](#) duyệt ngày 04-7-2023; Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và kết quả định giá tài sản cùng ngày 15-3-2023; Đây là sự tự nguyện của đương sự nên ghi nhận là phù hợp Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[5] Đồng thời xét yêu cầu của ông [Đ](#), bà [H](#) về tiếp tục thực hiện hợp đồng và yêu cầu của ông [H1](#), bà [P](#) về tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay “giấy bán đất” ngày 27-4-2020:

[6] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay “giấy bán đất”:

[6.1] Về hình thức hợp đồng:

Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông [H1](#) và ông [Đ](#) đối với các thửa đất số 804 và 837, tờ bản đồ số 3, tổng diện tích 9.181m², loại đất lúa, tọa lạc tại [ấp A, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An](#), được lập bằng giấy viết tay “giấy bán đất”; giấy viết tay không ghi ngày tháng, nhưng các bên xác nhận ký cùng ngày giao nhận số tiền 100.000.000 đồng (ngày 27-4-2020) nên xác định giấy viết tay lập ngày 27-4-2020; Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không lập thành văn bản hợp đồng theo quy định của pháp luật, không thực hiện việc công chứng, chứng thực hợp đồng, không đăng ký chỉnh lý biến động đất đai. Như vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã vi phạm hình thức theo quy định tại Điều 502 Bộ Luật Dân sự.

[6.2] Về nội dung hợp đồng:

Các đương sự khai nhận ông [H1](#) có vợ là bà [P](#). Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có bà [P](#) tham gia, ông [H1](#) tự ý định đoạt tài sản chung là quyền sử dụng đất của vợ chồng; Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27-4-2020 bằng giấy viết tay “giấy bán đất” đã vi phạm về nội dung chủ thể theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Như vậy, giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông [H1](#) và ông [Đ](#) đã vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu theo điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[6.3] Vô hiệu do vi phạm điều cấm không áp dụng thời hiệu.

[6.4] Xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo Điều 131 Bộ luật dân sự. Giao dịch giữa ông [H1](#) và ông [Đ](#) vô hiệu nên không phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ khi xác lập hợp đồng. Các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

Cụ thể: Ông [Đ](#), bà [H](#) phải trả lại cho ông [H1](#), bà [P](#) quyền sử dụng đất các thửa số 804 và thửa 837, tờ bản đồ số 3, tổng diện tích 9.181m², loại đất lúa, tọa lạc tại [ấp](#)

A, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An; Tuy nhiên phần đất này ông Đ, bà H không còn quản lý nên không phải thực hiện.

Ông H1 phải trả lại cho ông Đ, bà H 450.000.000 đồng.

[7] Như vậy, yêu cầu của ông Đ, bà H về việc buộc ông H1, bà P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 27-4-2020 đối với diện tích 9.181m² thuộc thửa đất số 804, 837, cùng tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã M, là không có căn cứ; Yêu cầu của ông H1, bà P về việc tuyên vô hiệu giấy viết tay “giấy bán đất” ngày 27-4-2020 là có căn cứ.

[8] Đồng thời xét các yêu cầu của ông Đ bà H gồm: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1, bà P và bà L đối với thửa đất số 804; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 804, đứng tên bà L; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1, bà P và ông T đối với thửa đất số 837; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 837 đứng tên ông T; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với bà T2 đối với thửa số 2725 được tách ra từ thửa đất số 804; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 2725 đứng tên bà T2; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông H3 đối với thửa số 2726 được tách ra từ thửa đất số 837; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 2726 đứng tên ông H3; cùng với yêu cầu của ông H1 bà P về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1, bà P và bà L, ông T:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1, bà P và bà L ngày 18-7-2022 đối với thửa đất số 804, được công chứng số 4414, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18-7-2022; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1, bà P và ông T ngày 18-7-2022 đối với thửa đất số 837 được công chứng số 4415, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18-7-2022; cả 02 hợp đồng thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, bà L, ông T đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thỏa mãn yêu cầu về chuyên quyền sử dụng đất nên ông Đ, bà H yêu cầu tuyên hủy 02 hợp đồng trên là không có căn cứ chấp nhận; Đồng thời từ lý do đó, các yêu cầu còn lại nêu trên của ông Đ, bà H là không có căn cứ chấp nhận.

Ông Đ, bà H cho rằng ông H1, bà P chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L, ông T trong khi đã chuyển nhượng cho ông Đ; đất đang cho ông H2 thuê là vi phạm; ông H1, bà P đã thống nhất theo biên bản hòa giải tại trung tâm hòa giải, đối thoại ngày 08-8-2022 là tiếp tục thực hiện hợp đồng với ông Đ, bà H nhưng nay không thực hiện nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1, bà P với bà L, ông T là không có căn cứ chấp nhận.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 và ông H2 vô hiệu từ khi xác lập giao dịch; Việc ông H1, bà P đã thống nhất theo biên bản hòa giải tại trung tâm hòa giải, đối thoại, các bên thống nhất ông Đ rút đơn khởi kiện, không yêu cầu Tòa án công nhận kết quả hòa giải thành để về tự thỏa thuận đến Ủy ban nhân dân xã làm thủ tục chuyển nhượng, việc không tự thỏa thuận được dẫn đến việc ông Đ,

bà H khởi kiện lại vụ án. Về hợp đồng thuê đất, hợp đồng thỏa thuận bằng giấy tay không có sự đồng ý của bà P, do không đăng ký nên bà L, ông T không biết, tuy nhiên bà L, ông T vẫn chấp nhận nhận đất sau khi hết hợp đồng thuê với ông H2;

Do đó, không có căn cứ chấp nhận các yêu cầu của ông Đ, bà H.

[9] Xét yêu cầu của ông H2 về tranh chấp hợp đồng thuê đất với ông H1, bà P:

Xét hợp đồng cho thuê đất do ông H1 và ông H2 xác lập bằng “giấy cho mượn đất” viết tay ngày 03-9-2017 (âm lịch), không có sự đồng ý của bà P, giao dịch cho thuê đất là giao dịch về quyền sử dụng đất nhưng không lập thành hợp đồng, không có công chứng, chứng thực, không đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên không bắt buộc bà L và ông T phải biết; Tuy nhiên, sau khi biết sự việc, bà L, ông T đã chờ đến hết hạn hợp đồng thuê đất của ông H2 thì ông H1 và bà L, ông T mới giao nhận đất.

Ông Đ, bà H và ông H2 cho rằng bà L, ông T dùng máy móc đến cưỡng chế hủy hoại lúa của ông H2 để lấy đất lại khi chưa hết thời hạn hợp đồng thuê đất, được công an xã M giải quyết, nhưng ông Đ, bà H và ông H2 không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh; Do đó yêu cầu của ông H2 tranh chấp hợp đồng thuê đất với ông H1, bà P để yêu cầu trả và bồi thường tổng cộng 100.000.000 là không có căn cứ chấp nhận;

[10] Khi xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên chỉ thực hiện ký giấy sang nhượng, đất đang được cho thuê, không có việc giao nhận thửa đất trên thực tế, không đo đạc, cắm mốc giới, nên cần xác định diện tích hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng theo thực tế (được các bên xác nhận).

[11] Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15-3-2023 xác định: Diện tích thực tế, số đo từng cạnh, tứ cận của đất tranh chấp theo Mảnh trích đo địa chính của Trung tâm quy hoạch và điều tra Tài nguyên - Môi trường biển khu vực phía Nam; Diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 804, 837, tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp 1 xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Hiện trạng trên đất là đất trống, không có công trình, cây cối hay tài sản gì khác.

[12] Tại Mảnh Trích đo địa chính số 242-2023 của Trung tâm quy hoạch và điều tra Tài nguyên - Môi trường biển khu vực phía Nam ngày 15-6-2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 04-7-2023 xác định: Phần đất đang tranh chấp là các thửa số 804 và 837, tờ bản đồ 3, tổng diện tích 9.181m² (Khu A: thửa 804 diện tích 4.524m²; Khu B: thửa 837 diện tích 4.657m²), loại đất trồng lúa nước (LUC), có tứ cận: Đông giáp thửa 737; Tây giáp thửa 870; Nam giáp thửa 838, 907; Bắc giáp thửa 719, 772, 803, 838.

[13] Về giá trị đất: Tại Biên bản định giá tài sản ngày 15-3-2023 của Hội đồng định giá tài sản huyện Đ xác định: Đơn giá đất 70.000 đồng/m², hệ số điều chỉnh 1,8 lần. Như vậy, 9.181m² đất tranh chấp giá trị 1.156.806.000 đồng.

[14] Xác định lỗi: Ông H1 và ông D đều biết rõ chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có sự đồng ý của bà P, giao dịch không lập hợp đồng có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật là không đúng, biết hậu quả của việc xác lập giao dịch trái pháp luật nhưng vẫn cố tình thực hiện, do đó, hai bên có lỗi ngang nhau, mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại.

[15] Xác định thiệt hại: Thiệt hại xảy ra là chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xác lập giao dịch và giá trị đất tại thời điểm xét xử là 306.806.000 đồng (1.156.806.000 đồng - 850.000.000 đồng).

Số tiền 450.000.000 đồng ông D đã giao cho ông H1 khi chuyển nhượng bằng 52,94% giá trị đất.

Thiệt hại thực tế là 162.423.096 đồng (306.806.000 đồng x 52,94%).

Mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại bằng 81.211.548 đồng (162.423.096 đồng : 2)

L1 ra ông D, bà H được nhận quyền sử dụng đất, nhưng do giao dịch vô hiệu, ông H1 nhận lại đất, nên ông H1 có nghĩa vụ bồi thường cho ông D, bà H 81.211.548 đồng.

[16] Số tiền ông H1 có nghĩa vụ nộp trả và bồi thường cho ông D, bà H là 531.211.548 đồng (450.000.000 đồng + 81.211.548 đồng).

[17] Tuy nhiên, ông H1, bà P yêu cầu được tự nguyện trả lại ông D, bà H số tiền cọc 450.000.000 đồng và bồi thường 150.000.000 đồng, tổng cộng 600.000.000 đồng, đây là sự tự nguyện của đương sự nên ghi nhận.

[18] Như vậy, tổng số tiền ông H1, bà P có nghĩa vụ nộp trả và bồi thường cho ông D, bà H là 600.000.000 đồng.

[19] Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện Kiểm sát là có căn cứ.

[20] Về lệ phí: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo vẽ 17.838.000 đồng; Ông H1 và ông D hai bên có lỗi ngang nhau, mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo vẽ, bằng 8.919.000 đồng. Số tiền lệ phí này ông D đã nộp tạm ứng và đã chi phí xong. Ông H1 có nghĩa vụ nộp trả cho D 8.919.000 đồng.

[21] Áp dụng khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 trong việc tính lãi chậm thi hành án đối với tất cả các số tiền phải thi hành án.

[22] Về án phí dân sự sơ thẩm, căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, xét thấy:

[22.1] Do tuyên bố hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật, ông D, bà H không phải chịu án phí về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng không được chấp nhận;

[22.2] Ông D, bà H phải chịu án phí về yêu cầu các yêu cầu không được chấp nhận, cụ thể: Chịu 300.000 đồng về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất giữa ông H1, bà P và bà L đối với thửa đất số 804; chịu 300.000 đồng về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 804, đứng tên bà L; chịu 300.000 đồng về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1, bà P và ông T đối với thửa đất số 837; chịu 300.000 đồng về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 837 đứng tên ông T; chịu 300.000 đồng về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với bà T2 đối với thửa số 2725 được tách ra từ thửa đất số 804; chịu 300.000 đồng về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 2725 đứng tên bà T2; chịu 300.000 đồng về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông H3 đối với thửa số 2726; chịu 300.000 đồng về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 2726 đứng tên ông H3.

Tổng cộng, ông D, bà H phải chịu 2.400.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; Được khấu trừ 2.700.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông D, bà H đã nộp, hoàn trả cho ông D, bà H 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

[22.3] Ông H1, bà P có nghĩa vụ trả và bồi thường cho ông D, bà H 600.000.000 đồng, tuy nhiên, xét ông H1, bà P trên 60 tuổi, thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 nên không phải chịu án phí.

[22.4] Ông H2 không được chấp nhận yêu cầu độc lập 100.000.000 đồng, tuy nhiên, xét ông H2 trên 60 tuổi, thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 nên không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 357 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 117, 119, 122, 123, 131, 132, 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 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;

1. Tuyên bố giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay “giấy bán đất” ngày 27-4-2020 giữa ông Huỳnh Văn H1 và ông Huỳnh Tấn Đ, đối với thửa đất số 804 và thửa số 837, tờ bản đồ số 3, tổng diện tích 9.181m², loại đất lúa, tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An vô hiệu.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của đương sự: Ông Huỳnh Văn H1, bà Nguyễn Thị P có nghĩa vụ trả lại và bồi thường cho ông Huỳnh Tấn Đ, bà Văn Thị Thu H 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng).

3. Không chấp nhận các yêu cầu của ông Huỳnh Tấn Đ, bà Văn Thị Thu H gồm: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn H1, bà

Nguyễn Thị P và bà Hồ Thị Bích L đối với thửa đất số 804; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 804, đứng tên bà Hồ Thị Bích L; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn H1, bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Tấn T đối với thửa đất số 837; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 837 đứng tên ông Nguyễn Tấn T; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hồ Thị Bích L với bà Lâm Thị Thanh T2 đối với thửa số 2725 được tách ra từ thửa đất số 804; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 2725 đứng tên bà T2; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tấn T với ông Nguyễn Quốc H3 đối với thửa số 2726 được tách ra từ thửa đất số 837; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 2726 đứng tên ông Nguyễn Quốc H3.

4. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn H1, bà Nguyễn Thị P và bà Hồ Thị Bích L đối với thửa đất số 804, được Văn phòng C1 Dự công chứng số 4414, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18-7-2022; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn H1, bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Tấn T đối với thửa đất số 837 được Văn phòng C1 Dự công chứng số 4415, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18-7-2022;

5. Không chấp nhận yêu cầu của ông Huỳnh Văn H2 tranh chấp hợp đồng cho thuê đất với ông Huỳnh Văn H1, bà Nguyễn Thị P về việc trả và bồi thường số tiền 100.000.000 đồng.

6. Về lệ phí: Ông Huỳnh Văn H1 và ông Huỳnh Tấn Đ mỗi bên phải chịu 8.919.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo vẽ. Số tiền lệ phí này ông Huỳnh Tấn Đ đã nộp tạm ứng 17.838.000 đồng và chi phí xong. Ông Huỳnh Văn H1 có nghĩa vụ nộp trả cho ông Huỳnh Tấn Đ 8.919.000 đồng (Tám triệu, chín trăm mười chín nghìn đồng).

7. Về nghĩa vụ khi chậm thi hành án: Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền (phải trả cho người được thi hành án), hàng tháng, người phải thi hành án còn phải chịu lãi đối với số tiền chậm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

8. Về án phí:

8.1. Buộc ông Huỳnh Tấn Đ, bà Văn Thị Thu H phải chịu 2.400.000 đồng (Hai triệu, bốn trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm; Được khấu trừ 2.700.000 đồng (Hai triệu, bảy trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông Đ, bà H đã nộp (Theo Biên lai thu số 0005370 ngày 25-10-2022; các Biên lai thu số 0005454, số 0005455, số 0005456 và số 0005457 cùng ngày 05-12-2022; các Biên lai thu số 0002217, số 0002218, số 0002219 và số 0002220 cùng ngày 21-9-2023; của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ); Hoàn trả cho ông Đ, bà H 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

8.2. Ông Huỳnh Văn H1, bà Nguyễn Thị P và ông Huỳnh Văn H2 thuộc trường hợp được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

9. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án theo thủ tục phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (Ngày 25-3-2024).

Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án theo thủ tục phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

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.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- UBND xã M;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

Nguyễn Hùng Vương