

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ VĨNH CHÂU  
TỈNH SÓC TRĂNG

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

Bản án số: 66/2024/DS-ST

Ngày: 07 - 5 - 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 THỊ XÃ VĨNH CHÂU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Hiếu

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Triệu Khánh Long.

2. Bà Nguyễn Huỳnh Hoa.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Đình Hưng – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:** Bà Phạm Thị Diệp – Kiểm sát viên.

Trong ngày 07 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 180/2020/TLST-DS, ngày 29 tháng 10 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 21/2023/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 3 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 53/2024/QĐST-DS ngày 15 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

\* Nguyên đơn: Ông Huỳnh Tấn Ph, sinh năm 1960 (Có mặt).

Địa chỉ: Số nhà 07 ấp T, xã V, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Nguyễn Tiến Th, sinh năm 1996 (Có mặt).

Địa chỉ: Số nhà 180 đường C, Khóm B, Phường A, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

\* Bị đơn: Bà Lý Thị Ph1, sinh năm 1943 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Nhà không số ấp N, xã V, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Chị Thạch Thị Th1, sinh năm 1983 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Nhà không số ấp N, xã V, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

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

- Bà Quách Trương Bảo H, sinh năm 1967 (Có mặt).

Địa chỉ: Số nhà 07 ấp T, xã V, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

- Anh Thạch Ph2, sinh năm 1973 (Vắng mặt).

- Chị Thạch Thị T, sinh năm 1977 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Nhà không số ấp N, xã V, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

- Chị Thạch Thị Th1, sinh năm 1983 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Nhà không số ấp N, xã V, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

- Bà Hồ Thị Ph3, sinh năm 1970 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Nhà không số ấp N, xã V, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

- Bà Hồ Thành Đ, sinh năm 1980 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Nhà không số ấp N, xã V, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

- Ông Hồ Đ1, sinh năm 1977 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Nhà không số ấp N, xã V, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

- Chị Thạch Thị Ch (Vắng mặt).

- Chị Thạch Thị V (Vắng mặt).

- Chị Thạch Thị Ch1 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Nhà không số ấp N, xã V, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Theo đơn khởi kiện ngày 25 tháng 10 năm 2019 của nguyên đơn Huỳnh Tấn Ph, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Nguyễn Tiến Th trình bày:

Vào ngày 12/8/2008, vợ chồng ông Huỳnh Tấn Ph - bà Quách Trương Bảo H có nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Huỳnh Tấn Ph - bà Nguyễn Thị H1 diện tích 251,5m<sup>2</sup> (chiều ngang 5m, dài 110m) thửa 1623 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp N, xã V, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; giáp ranh với diện tích đất ông Ph mua là đất của bà Lý Thị Ph1.

Đến năm 2013, ông Ph mua của bà Ph1 thêm chiều ngang 0,9m; chiều

dài 110m, giáp ranh liền kề với phần đất mà ông Ph mua của ông Th2– bà H1, với giá 18.000.000đ (mười tám triệu đồng). Tại phiên xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/3/2021 của Tòa án thì phần đất ông Ph mua của bà Ph1 có diện tích là 56,6m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp N , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; có vị trí tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất ông Ph mua của ông Huỳnh Pan Th2 có số đo 11,51m + 51,40m.

- Hướng Tây giáp nhà bà Lý Thị Ph1 có số đo 11,51m + 51,35m.

- Hướng Bắc giáp lộ huyện có số đo 0,9m.

- Hướng Nam giáp đất ông Diệp Q (Diệp D ) có số đo 0,9m.

Vị trí phần đất mua hướng Tây giáp sát vách nhà của bà Ph1. Lý do, thời điểm đó thấy vợ chồng ông Ph mua đất của ông Th2, bà Ph1 cần sửa nhà không đủ tiền nên năn nỉ vợ chồng ông Ph mua phần đất sát vách nhà của bà Ph1 là còn 1m chiều ngang, chạy dài hết đất. Lúc đó, thấy phần đất đã mua của ông Th2 có 5m ngang nên vợ chồng ông Ph đồng ý mua thêm đất của bà Ph1 để tăng chiều rộng. Tuy nhiên, đến khi đo thực tế để cắm ranh thì phần đất đo đến sát vách nhà của bà Ph1 chỉ còn 0,9m. Lúc đó, phần đất ông Ph mua của ông Th2 là phía trước là đất nền nhà, phía sau là ao đìa; riêng phần đất mua của bà Ph1 là đất bằng, lúc đó con của bà Ph1 ở phía sau nhà đi bằng đường đó nhưng bà Ph1 cũng quyết định bán, có làm giấy tay và con của bà Ph1 đồng ý ký. Lúc mua có ranh cắm mốc, nhưng sau khi tranh chấp gia đình bà Ph1 nhỏ bỏ.

Tại đơn khởi kiện, ông Ph yêu cầu Tòa án giải quyết như sau: Buộc bà Lý Thị Ph1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 10/01/2013 mà hai bên đã thỏa thuận và giao trả cho ông Ph phần đất tọa lạc tại ấp N , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng có diện tích là 56,6m<sup>2</sup> có tứ cận như trên.

Tuy nhiên, đến ngày 26/02/2024, ông Huỳnh Tấn Ph nộp đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện: Do xét thấy mâu thuẫn với gia đình bà Ph1 ngày càng gay gắt, không thể hòa giải được nên dù có nhận đất thì cũng không thể canh tác, sinh sống lâu dài được. Do đó, ông Ph yêu cầu Tòa án xem xét tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/01/2013 giữa ông Ph với bà Lý Thị Ph1 là vô hiệu và yêu cầu Tòa án xử lý hậu quả của Hợp đồng. Ông Ph đồng ý trả cho bà Ph1 diện tích đất 56,6m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp N , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; yêu cầu bà Ph1 phải có nghĩa vụ trả tiền cho ông Ph theo giá thị trường hiện nay. Đối với các chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản, yêu

cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

*Nguyên đơn ông Huỳnh Tấn Ph trình bày:* Ông Ph thống nhất với lời trình bày của anh Th , không bổ sung gì thêm.

*\* Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Thạch Thị Th1 vắng mặt tại phiên tòa. Tại biên bản ghi lời khai của đương sự ngày 20/8/2019, ngày 20/12/2018 trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị Thạch Thị Th1 trình bày:* Đúng là năm 2013, bà Lý Thị Ph1 có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ph – bà H phần đất có bề ngang 0,9m, dài chạy từ Lộ Giồng Nhãn về phía sau tới ngay mí nhà sau bà Ph1 đang ở hiện nay, thời điểm đó chuyển nhượng diện tích đất nêu trên giá 18.000.000đ (mười tám triệu đồng). Lúc đó, ông Ph có viết giấy tay, hai bên cùng ký tên và giao cho bà Ph1 giữ, lúc bán có bà Ph1 và chị Thạch Thị T , ngoài ra không còn ai khác. Lúc bán tuy không có đủ các con ký tên nhưng đều đồng ý cho bà Ph1 bán 0,9m đất này, do lúc đó chuẩn bị cất nhà không đủ tiền nên bán cho ông Ph . Tuy nhiên, phần bán là cách vách nhà 2m vì còn chừa bề ngang 2m sát vách nhà để làm lối đi. Gia đình bà Ph1 đã giao đất và ông Ph đã giao tiền bằng 2 lần.

Phần đất này, bà Ph1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đây là đất gốc của bà Ph1 được cha mẹ cho từ xưa đến nay, sử dụng ổn định không có tranh chấp. Gia đình bà Ph1 đồng ý là chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ph – bà H 0,9m có diện tích đất như kết quả đo đạc của Tòa án tại Phiên xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/3/2021 nhưng vị trí là cách vách nhà bà Ph1 2m, chừa 2m để làm lối đi.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Quách Trương Bảo H trình bày:* Bà H thống nhất với lời trình bày của anh Nguyễn Tiến Th , không bổ sung gì thêm.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Thạch Thị T vắng mặt tại Phiên tòa, nhưng trong quá trình giải quyết chị T trình bày:* Chị T thống nhất với lời trình bày của chị Thạch Thị Th1, đồng ý là chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ph – bà H 0,9m có diện tích đất như kết quả đo đạc của Tòa án tại Phiên xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/3/2021 nhưng vị trí là cách vách nhà bà Ph1 2m, chừa 2m để làm lối đi.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Ph3, bà Hồ Thành Đ, ông Hồ Đ1 vắng mặt tại phiên tòa nhưng có lời khai trong quá trình giải quyết*

*vụ án:* Cha mẹ của bà Ph3, bà Đ và ông Đ1 là ông Hồ P và bà Thạch Thị N , ông P chết trên 10 năm và bà N chết 7 năm; lúc chết có đăng ký chứng tử nhưng hiện nay để thất lạc, không nhớ để đâu; lúc còn sống ông P và bà N có bốn người con là Hồ Thị Th2 đã chết hơn 2 năm; Hồ Thị Ph3, sinh năm 1970; Hồ Đ1, sinh năm 1976; Hồ Chành Đ , sinh năm 1980. Ông P và bà N không còn con chung con riêng nào khác; phần đất của ông P và bà N giáp ranh với đất bà Lý Thị Ph1; trước khi chết, ông P và bà N chia cho các con đã ở ổn định và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng cho từng người con. Riêng phần đất cha mẹ cho bà Ph3, bà Ph3 đã bán cho ông Huỳnh Pan Th2 và bà Nguyễn Thị H1; sau đó ông Th2 – bà H1 đã bán cho ông Huỳnh Tấn Ph ; lúc bán cho ông Th2– bà H1 thì có địa phương có chứng kiến, có cặm ranh đo đạc và đã có đăng ký quyền sử dụng đất.

Đối với tranh chấp giữa ông Ph và bà Ph1 thì các chị em của bà Ph3, bà Đ và ông Đ1 không biết cũng không liên quan gì đến tài sản của cha mẹ để lại; nếu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P và bà N bao trùm cả đất bà Ph1 thì bà Ph3, bà Đ và ông Đ1 đồng ý cho nhà nước điều chỉnh cho đúng theo quy định pháp luật.

*\* Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Thạch Ph2, chị Thạch Thị Ch , chị Thạch Thị V , Thạch Thị Ch1:* Dù được tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, tại Thông báo thể hiện đầy đủ những tình tiết, sự kiện, tài liệu, yêu cầu khởi kiện của ông Ph nhưng anh Ph2, chị Ch , chị V , chị Ch1 không có ý kiến gì, không có văn bản trình bày ý kiến và nguyện vọng của mình. Đồng thời, anh Ph2, chị Ch, chị V, chị Ch1 cũng vắng mặt không có lý do trong các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tòa án đã thông báo kết quả phiên họp trên cho anh Ph2, chị Ch, chị V, chị Ch1 và đưa vụ án ra xét xử theo luật định.

*\* Tại biên bản xác minh ngày 27/02/2023, bà Nguyễn Thị H1 trình bày:* Phần đất giáp ranh với bà Hồ Chành Đ ở hướng Đông, phía Tây giáp ranh với phần đất của bà Lý Thị Ph1, trước đây vợ chồng bà H1 (chồng là Huỳnh Pan Th2) mua của bà Hồ Thị Ph3 (do cha bà Ph3 là ông Hồ P đứng ra ký sang nhượng và trực tiếp làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà H1) ngang là 5m dài giáp ranh đất ông D, thời điểm vợ chồng bà H1 mua đất của bà Ph3, phía trước có nền nhà cũ của bà Ph3, phía sau là địa nước, hai bên có tiến hành đo đạc và có chính quyền địa phương chứng kiến và đã được cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà H1. Sau đó vợ chồng bà H1 chuyển lên thành phố Hồ Chí Minh sinh sống nên vợ chồng bà H1 bán lại phần đất này cho vợ chồng ông Huỳnh Tấn Ph . Lúc chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ph , hai bên có tiến hành đo đạc có chính quyền địa phương chứng kiến. Bà H1 khẳng định thời điểm mua đất của bà Ph3 phần đất này bề ngang là 5m vì ở quê nếu ít hơn 5m thì sẽ không mua. Bà H1 xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

*\* Tại Công văn số 597/CV-CNVC ngày 12/10/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trả lời như sau:*

1. Thửa đất số 909, tờ bản đồ số 11, diện tích 1028m<sup>2</sup>, loại đất ONT=300m<sup>2</sup>, CLN=728m<sup>2</sup>, vị trí đất tại ấp N , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, đã được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Châu (thị xã Vĩnh Châu) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành giấy chứng nhận AĐ 962169 cho ông Hồ P và bà Thạch Thị N vào ngày 12/5/2006; thuộc trường hợp đăng ký cấp giấy lần đầu. Nguồn gốc do UBND xã xác nhận sử dụng từ năm 1975 ổn định đến thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Trình tự thủ tục cấp giấy: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P và bà N đúng theo khoản 4, điều 50 Luật đất đai năm 2003; Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật đất đai.

Ngày 18/5/2006 ông Hồ P và bà Thạch Thị N đã ký hợp đồng chuyển nhượng một phần diện tích thửa 909, tờ bản đồ số 11, diện tích 251,5m<sup>2</sup>, loại đất ONT=150m<sup>2</sup>, CLN=101,5m<sup>2</sup> cho ông Huỳnh Pan Th2 và bà Nguyễn Thị H1 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã Vĩnh Tân xác nhận ngày 23/5/2006, phòng Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 25/5/2006 và UBND huyện Vĩnh Châu (thị xã Vĩnh Châu) xác nhận ngày 30/5/2006. Đến ngày 26/6/2006 ông Huỳnh Pan Th2 và bà Nguyễn Thị H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 828937. Trình tự thủ tục cấp giấy đúng theo Luật đất đai năm 2003; Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật đất đai.

3. Theo sổ địa chính được lập năm 1997; đối với thửa đất số 909, tờ bản đồ số 11, vị trí đất tại ấp N do ông Hồ P và bà Thạch Thị N đứng tên trong sổ địa chính, đã chuyển nhượng một phần diện tích cho ông Huỳnh Pan Th2 và bà Nguyễn Thị H1 như nêu trên. Theo sổ địa chính được lập theo dự án đo đạc thiết lập hồ sơ địa chính (chính quy): ông Huỳnh Tấn Ph có đăng ký, thuộc trường

hợp cấp mới biến động, chưa đủ điều kiện được cấp do không cung cấp được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc; có số thửa mới 33, tờ bản đồ số 52, diện tích 366,8m<sup>2</sup> (diện tích tăng do đăng ký thêm phần diện tích trong hành lang lộ giới) vị trí đất tại ấp N , xã V , thị xã Vĩnh Châu.

*\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Vĩnh Châu phát biểu ý kiến tại phiên tòa:* Qua thực hiện chức năng kiểm sát việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Thư ký phiên tòa cũng như Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, chứng cứ được thu thập đầy đủ đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho các đương sự. Nguyên đơn và bà Quách Trương Bảo H đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, riêng người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Thạch Thị Th1; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Thạch Ph2, chị Thạch Thị Ch , chị Thạch Thị V , chị Thạch Thị Ch1, bà Hồ Thị Ph3, bà Hồ Chành Đ và ông Hồ Đ1 mặc dù đã được Tòa án triệu tập lần thứ hai những vẫn vắng mặt tại phiên tòa, nên đề nghị Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Thạch Thị Th1; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Thạch Ph2, chị Thạch Thị Ch , chị Thạch Thị V , chị Thạch Thị Ch1, bà Hồ Thị Ph3, bà Hồ Chành Đ và ông Hồ Đ1 theo quy định của pháp luật.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Huỳnh Tấn Ph , tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/01/2013 giữa ông Huỳnh Tấn Ph với bà Lý Thị Ph1 là vô hiệu; Ghi nhận sự tự nguyện của ông Huỳnh Tấn Ph trả cho bà Lý Thị Ph1 và gia đình bà Ph1 phần đất ông Ph nhận chuyển nhượng của bà Ph1 vào ngày 10/01/2013 có diện tích 56,6m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp N , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng. Buộc bà Lý Thị Ph1 phải trả cho ông Huỳnh Tấn Ph số tiền nhận chuyển nhượng là 18.000.000đồng. Buộc bà Lý Thị Ph1 phải bồi thường cho ông Ph số tiền do lỗi Hợp đồng vô hiệu là 20.368.000đồng.

Về chi phí thẩm định, định giá và án phí, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định của pháp luật.

**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 thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn có địa chỉ tại ấp N, xã V, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là đúng với quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng: Đối với người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Thạch Thị Th1; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Thạch Ph2, chị Thạch Thị Ch, chị Thạch Thị V, chị Thạch Thị Ch1, bà Hồ Thị Ph3, bà Hồ Chành Đ và ông Hồ Đ1 đã được triệu tập hợp lệ hai lần tham gia phiên tòa, vắng mặt không có lý do nên phải chịu hậu quả pháp lý về việc vắng mặt của mình. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vụ án vắng mặt người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Thạch Thị Th1; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Thạch Ph2, chị Thạch Thị Ch, chị Thạch Thị V, chị Thạch Thị Ch1, bà Hồ Thị Ph3, bà Hồ Chành Đ và ông Hồ Đ1.

[4] Về nội dung vụ án:

[4.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Tấn Ph :

Ngày 10/01/2013, ông Huỳnh Tấn Ph nhận chuyển nhượng của bà Lý Thị Ph1 phần đất có chiều ngang 0,9m; chiều dài hết đất, hai bên đã thực hiện giao tiền, giao đất xong. Sau khi chuyển nhượng, ông Ph đã cặm ranh nhưng chưa sử dụng, đến khi ông Ph sử dụng để xây nhà cùng với phần đất ông Ph mua của vợ chồng ông Th2 – bà H1 thì bà Ph1 ngăn cản nên xảy ra tranh chấp. Phần đất tranh chấp có vị trí tứ cận như phiên thẩm định đo đạc của Tòa án ngày



09/3/2021, có diện tích 56,6m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp N , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; có vị trí tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất ông Ph mua của ông Huỳnh Pan Th2 có số đo 11,51m + 51,40m.

- Hướng Tây giáp nhà bà Lý Thị Ph1 có số đo 11,51m + 51,35m.

- Hướng Bắc giáp lộ huyện có số đo 0,9m.

- Hướng Nam giáp đất ông Diệp Q (Diệp D ) có số đo 0,9m.

Xác định, phần đất hai bên nhận chuyển nhượng là một phần của thửa đất số 909 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp N , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng. Theo Hồ sơ quản lý địa chính thì do ông Hồ P và bà Thạch Thị N đứng tên, hiện nay ông Hồ P và bà Thạch Thị N đã chết.

Ngày 26/02/2024, ông Huỳnh Tấn Ph nộp đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện: Do xét thấy mâu thuẫn với gia đình bà Ph1 ngày càng gay gắt, không thể hòa giải được nên dù có nhận đất thì cũng không thể canh tác, sinh sống lâu dài được. Do đó, ông Ph yêu cầu Tòa án xem xét tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/01/2013 giữa ông Ph với bà Lý Thị Ph1 là vô hiệu và yêu cầu Tòa án xử lý hậu quả của Hợp đồng. Ông Ph đồng ý trả cho bà Ph1 diện tích đất 56,6m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp N , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; yêu cầu bà Ph1 phải có nghĩa vụ trả tiền cho ông Ph theo giá thị trường hiện nay.

[4.2] Xét giá trị pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/01/2013 giữa ông Ph và bà Ph1 đối với diện tích 56,6m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp N , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; có vị trí tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất ông Ph mua của ông Huỳnh Pan Th2 có số đo 11,51m + 51,40m.

- Hướng Tây giáp nhà bà Lý Thị Ph1 có số đo 11,51m + 51,35m.

- Hướng Bắc giáp lộ huyện có số đo 0,9m.

- Hướng Nam giáp đất ông Diệp Q (Diệp D ) có số đo 0,9m.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.2.1] Về hình thức hợp đồng: Ngày 10/01/2013, giữa ông Ph và bà Ph1 xác nhận hợp đồng bằng giấy tay, không thực hiện chứng thực cũng như đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại Điều 106, Điều 127 Luật đất đai năm 2003 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 10/01/2013 giữa ông Ph và bà Ph1 đã vi phạm về mặt hình thức, điều kiện

và tính có hiệu lực của hợp đồng. Tuy nhiên, tại thời điểm chuyển nhượng, các bên đã tiến hành kéo dây đo đạc, giao nhận đất và tiền xong; đồng thời gia đình bà Phai không ai phản đối hay có ý kiến gì.

[4.2.2] Nguồn gốc phần diện tích đất nêu trên, bà Ph1 được cha mẹ cho vào năm 1975, bà Ph1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi tiến hành xác minh, trích lục hồ sơ địa chính thửa đất thì phát hiện toàn bộ diện tích đất tranh chấp và toàn bộ diện tích đất gia đình bà Ph1 đang sử dụng là một phần của thửa đất số 909 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp N , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng. Theo Hồ sơ quản lý địa chính thì do ông Hồ P và bà Thạch Thị N đứng tên, hiện nay ông P – bà N đã chết. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết, các con của ông P – bà N đều xác nhận đây là đất gốc của bà Ph1, trong quá trình giải quyết, việc điều chỉnh đất sang cho bà Ph1 đề nghị thực hiện theo quy định pháp luật, các con ông P – bà N không ai có ý kiến gì.

[4.2.3] Về vị trí phần đất chuyển nhượng: Tại “Tờ sang nhượng đất ở đề ngày 10/01/2013” thì phần đất chuyển nhượng thì phần đất phía Tây giáp nhà bà Ph1. Cũng tại tờ chuyển nhượng này việc giao nhận tiền được thể hiện thành 2 đợt, trong đó đợt 2 “Sau khi bên A (bà Lý Thị Ph1) dỡ miếng vách trên phần đất bán, bên B (ông Huỳnh Tấn Ph ) sẽ trả đủ số tiền còn lại là 10.000.000đồng”. Do đó, có căn cứ xác định phần đất chuyển nhượng có vị trí sát vách nhà bà Ph1.

[4.2.4] Về điều kiện tách thửa: Quyết định số: 36/2020/QĐ-UBND ngày 18/12/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng qui định: Diện tích tối thiểu được tách thửa đất

## *2. Đối với đất nông nghiệp*

*a) Đất trồng lúa: Diện tích tối thiểu được tách thửa đất là 1.000 m<sup>2</sup>.*

*b) 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 m<sup>2</sup>.*

Từ những căn cứ nêu trên, đối chiếu với quy định pháp luật, mặc dù có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ph và bà Ph1 có vị trí đúng như nguyên đơn trình bày. Việc chuyển nhượng không đúng hình thức hợp đồng, theo quy định của pháp luật và quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng nhưng hai bên đã thực hiện xong các nghĩa vụ của việc chuyển nhượng, đã giao đất, giao tiền xong.

Tại phiên tòa, nguyên đơn tiếp tục yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/01/2013 giữa ông Ph với bà Lý Thị Ph1 là vô hiệu và yêu cầu Tòa án xử lý hậu quả của Hợp đồng.

[4.3] Từ những nhận định nêu trên, căn cứ các Điều 122, 124, 127 và 137 Bộ luật dân sự năm 2005. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Tấn Ph .

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/01/2013 giữa ông Ph với bà Lý Thị Ph1 là vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về xử lý hậu quả của Hợp đồng vô hiệu. Theo đó các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bồi thường thiệt hại do lỗi gây ra theo Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003: thì thiệt hại từ hợp đồng vô hiệu bao gồm chênh lệch giá tài sản từ thời điểm giao dịch đến thời điểm giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Ph và bà Ph1 ngày 10/01/2013 không thực hiện đúng các quy định về Luật đất đai và Bộ Luật dân sự là lỗi của cả ông Ph và bà Ph1. Do đó, khi xử lý hậu quả thiệt hại hai bên đều có lỗi như nhau là 50/50.

Ông Ph có trách nhiệm trả cho bà Ph1 phần đất nhận chuyển nhượng, tại phiên tòa, ông Ph tự nguyện nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của ông Huỳnh Tấn Ph trả cho bà Lý Thị Ph1 và gia đình bà Ph1 phần đất ông Ph nhận chuyển nhượng của bà Ph1 vào ngày 10/01/2013 có diện tích 56,6m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp N , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; có vị trí tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất ông Ph mua của ông Huỳnh Pan Th2 có số đo 11,51m + 51,40m.

- Hướng Tây giáp nhà bà Lý Thị Ph1 có số đo 11,51m + 51,35m.

- Hướng Bắc giáp lộ huyện có số đo 0,9m.

- Hướng Nam giáp đất ông Diệp Q (Diệp D ) có số đo 0,9m.

(Có sơ đồ kèm theo)

Buộc bà Lý Thị Ph1 phải trả cho ông Huỳnh Tấn Ph số tiền nhận chuyển nhượng là 18.000.000đ (mười tám triệu đồng).

Tại Chứng thư thẩm định giá tài sản của Công ty TNHH thẩm định giá Đ ngày 19/3/2024 thì giá trị đất 58.736.000đ (năm mươi tám triệu bảy trăm ba mươi sáu nghìn đồng) – (giá chuyển nhượng đất các bên thống nhất là 18.000.000đ (mười tám triệu đồng) = 40.736.000đ (bốn mươi triệu bảy trăm ba mươi sáu nghìn đồng).

Từ phân tích trên thì nguyên đơn và bị đơn cùng có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên mỗi bên phải chịu  $\frac{1}{2}$  lỗi này, nghĩa là 40.736.000đ (bốn mươi triệu bảy trăm ba mươi sáu nghìn đồng) : 2 = 20.368.000đ (hai mươi triệu ba trăm sáu mươi tám nghìn đồng). Do đó, bà Lý Thị Ph1 phải bồi thường cho ông Ph là 20.368.000đ (hai mươi triệu ba trăm sáu mươi tám nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và ông Ph có đơn yêu cầu thi hành án, bà Ph1 còn phải trả lãi theo lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

[5] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, là 9.305.000đ (chín triệu ba trăm lẻ năm nghìn đồng) do ông Ph tạm ứng trước. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, bà Lý Thị Ph1 phải chịu toàn bộ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nêu trên. Do ông Ph đã tạm ứng trước nên bà Ph1 có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Ph số tiền 9.305.000đ (chín triệu ba trăm lẻ năm nghìn đồng).

[6] Về án phí sơ thẩm: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa XIV. Tuy nhiên, bị đơn là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí được quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa XIV

[7] Toàn bộ quan điểm, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Vĩnh Châu là có căn cứ pháp lý và cơ sở thực tiễn như đã nhận định ở trên, Hội đồng xét xử cần chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát đã nêu.

*Vì các lẽ trên;*

#### QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và Điều 278 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 106, Điều 127 Luật đất đai năm 2003;

Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 137 Điều 697, Điều 698 và Điều 699 Bộ luật dân sự năm 2005;

Khoản 2 Điều 26 và điểm đ khoản 1 Điều 12 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/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Tấn Ph đối với bị đơn Lý Thị Ph1.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/01/2013 giữa ông Huỳnh Tấn Ph với bà Lý Thị Ph1 là vô hiệu.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Huỳnh Tấn Ph trả cho bà Lý Thị Ph1 và gia đình bà Ph1 phần đất ông Ph nhận chuyển nhượng của bà Ph1 vào ngày 10/01/2013 có diện tích 56,6m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp N , xã V, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; có vị trí tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất ông Ph mua của ông Huỳnh Pan Th2 có số đo 11,51m + 51,40m.

- Hướng Tây giáp nhà bà Lý Thị Ph1 có số đo 11,51m + 51,35m.

- Hướng Bắc giáp lộ huyện có số đo 0,9m.

- Hướng Nam giáp đất ông Diệp Q (Diệp D ) có số đo 0,9m.

(Có sơ đồ kèm theo)

Buộc bà Lý Thị Ph1 phải trả cho ông Huỳnh Tấn Ph số tiền nhận chuyển nhượng là 18.000.000đ (mười tám triệu đồng).

Buộc bà Lý Thị Ph1 phải bồi thường cho ông Ph số tiền do lỗi Hợp đồng vô hiệu là 20.368.000đ (Hai mươi triệu ba trăm sáu mươi tám nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và ông Ph có đơn yêu cầu thi hành án, bà Ph1 còn phải trả lãi theo lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

2/. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: là 9.305.000đ (chín triệu ba trăm lẻ năm nghìn đồng) do ông Ph tạm ứng trước. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, bà Lý Thị Ph1 phải chịu toàn bộ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nêu trên. Do ông Ph đã tạm ứng

trước nên bà Ph1 có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Ph số tiền 9.305.000đ (chín triệu ba trăm lẻ năm nghìn đồng).

3/. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí dân sự không có giá ngạch bà Lý Thị Ph1 phải chịu là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng). Án phí dân sự có giá ngạch bà Lý Thị Ph1 phải chịu là 1.918.400đ (một triệu chín trăm mười tám nghìn bốn trăm đồng); tổng cộng bà Ph1 phải chịu là 2.218.400đ (hai triệu hai trăm mười tám nghìn bốn trăm đồng). Nhưng do bà Lý Thị Ph1 là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên bà Ph1 không phải nộp án phí.

Do nguyên đơn là người cao tuổi có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định, nên không phải xử lý.

4/. Về quyền kháng cáo bản án: Các đương sự có quyền kháng cáo đối với bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tòa tuyên án, đối với những người vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp trên xem xét lại theo trình tự phúc thẩm.

Trường hợp bản án 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, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

**Nơi nhân:**

- Đương sự;
- VKS thị xã Vĩnh Châu;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh ST;
- Chi cục THADS thị xã Vĩnh Châu;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**VÕ THỊ HIẾU**