

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 4 - CÀ MAU**

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

Bản án số: 33/2025/DS-ST
Ngày 29 – 7 – 2025
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 KHU VỰC 4 - CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Càn.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Ngô Hồng Dương.

Ông Châu Hải Dương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ánh Hồng là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Ngô Trà My – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 7 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 628/2024/TLST-DS ngày 08 tháng 10 năm 2024 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2025/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Huỳnh Tấn L, sinh năm 1992. Địa chỉ cư trú: Khóm x, xã Đ, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Huỳnh Yến N, sinh năm 2001. Địa chỉ cư trú: Khóm x, xã Đ, tỉnh Cà Mau - văn bản ủy quyền ngày 28/8/2024 (có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Thanh Răng là Luật sư của Văn phòng Luật sư Thanh Răng – Như Huỳnh thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Trần Văn L1, sinh năm 1964. Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T1, tỉnh Cà Mau (có mặt).

2. Bà Phạm Thị D, sinh năm 1967. Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T1, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Mỹ H1, sinh năm 1968. Địa chỉ cư trú: Khóm x, xã Đ, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Lê Mỹ H1: Chị Huỳnh Yến N, sinh năm 2001. Địa chỉ cư trú: Khóm x, xã Đ, tỉnh Cà Mau – văn bản ủy quyền ngày 22/5/2025 (có mặt).

2. Ông Phạm Văn H, sinh năm 1958. Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T1, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

3. Anh Trần Văn Đ1, sinh năm 1990. Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T1, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

4. Chị Võ Huỳnh N1. Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T1, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện của anh Huỳnh Tấn L và lời trình bày tại phiên tòa của chị Huỳnh Yến N, thể hiện:*

Vào ngày 22/01/2021 anh Huỳnh Tấn L ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất tại ấp Tấn Ngọc, xã Thanh Tùng, tỉnh Cà Mau của ông Trần Văn L1, bà Phạm Thị D diện tích 10.400m² (gồm: Đất thổ cư 300m², đất lập vườn 1.700m² và đất nuôi trồng thủy sản 8.400m²) tại các thửa đất 0188, 0191, 0193 tờ bản đồ số 01 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C262454 do Ủy ban nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Minh Hải cấp ngày 10/9/1994. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 395.000.000 đồng (thực tế chuyển nhượng là 700.000.000 đồng). Sau khi làm hợp đồng, anh Tấn L đã thanh toán 700.000.000 đồng, ông L1, bà D làm biên nhận nhận số tiền nêu trên.

Từ khi chuyển nhượng cho đến nay ông L1, bà D chưa giao đất và không làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất; do vậy anh Tấn L khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 22/01/2021 với ông L1, bà D; buộc ông L1, bà D giao cho anh Tấn L diện tích đất 10.400m² tại ấp Tấn Ngọc, xã Thanh Tùng, tỉnh Cà Mau.

Tại phiên tòa, chị N xác định khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông L1, bà D làm biên nhận nhưng giao tiền cho ông H nhận 700.000.000 đồng. Do vậy, chị N yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa anh Tấn L với ông L1, bà D; yêu cầu ông L1, bà D giao phần đất theo thẩm định thực tế cho anh Tấn L và đồng ý hỗ trợ cho ông L1, bà D số tiền 100.000.000 đồng. Chị N thống nhất việc bà Lê Mỹ H1 sẽ giao lại giấy chứng nhận cho ông L1, bà D khi thực hiện xong nghĩa vụ.

** Lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa của ông Trần Văn L1, thể hiện:*

Ông L1 thừa nhận ông và bà Phạm Thị D có làm biên nhận nhận của anh Tấn L số tiền 700.000.000 đồng và ký hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 22/01/2021. Tuy nhiên, việc ông L1, bà D làm biên nhận và ký hợp đồng chuyển nhượng với mục đích cho ông Phạm Văn H mượn thế chấp cho bà Lê Mỹ H1 (mẹ ruột của anh Tấn L) để vay tiền; do phần đất của vợ chồng nên ông L1, bà D ký hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo khoản vay của ông H, thỏa thuận khi ông H làm ăn hiệu quả sẽ trả tiền vốn, lãi cho bà Hiền và làm thủ tục chuyển tên lại cho ông L1, bà D. Phần đất này ông L1 sử dụng cùng với bà D và các con là anh Trần Văn Đ1, chị Võ Huỳnh N1.

Tại phiên tòa, ông L1 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện về công nhận hợp đồng chuyển nhượng của anh Tấn L. Ông L1 đồng ý cùng với bà D, ông H trả cho anh Tấn L 700.000.000 đồng và tiền lãi suất theo quy định.

** Lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án của ông Phạm Văn H, thể hiện:* Ông H là anh vợ của ông Trần Văn L1, do làm ăn khó khăn nên ông H mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L1 để thế chấp cho bà Lê Mỹ H1 vay tiền. Bà Hiền yêu cầu làm hợp đồng chuyển nhượng mới cho vay nên ông H thỏa thuận ông L1, bà D ký hợp đồng chuyển nhượng với anh Huỳnh Tấn L (con bà H1) để đảm bảo khoản vay 700.000.000 đồng, lãi suất 20.000.000 đồng/tháng (ông H nhận tiền mặt hơn 500.000.000 đồng, số còn lại trừ vào số nợ trước mà ông H đã vay khoảng hơn 100.000.000 đồng); từ đó ông L1, bà D ghi biên nhận là có nhận 700.000.000 đồng. Ông H không đồng ý việc anh Tấn L yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L1, bà D; ông H yêu cầu hủy hợp đồng này và đồng ý trả cho bà Hiền 700.000.000 đồng vốn và tiền lãi 50.000.000 đồng.

** Lời trình bày tại phiên tòa của chị Huỳnh Yến N với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Mỹ Hiền, thể hiện:* Bà Lê Mỹ H1 có xuất 700.000.000 đồng để cho anh Tấn L sang nhượng phần đất của ông L1, bà D. Trong vụ án này, bà H1 không có ý kiến gì đối với số tiền 700.000.000 đồng xuất đưa cho anh Tấn L sang nhượng đất.

** Đối với bà Phạm Thị D, anh Trần Văn Đ1 và chị Võ Huỳnh N1:* Mặc dù đã được tổng đạt thông báo về việc thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng nhưng các đương sự không có ý kiến gì về các vấn đề có liên quan trong vụ án.

Tại phiên tòa, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày ý kiến tranh luận:

Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Huỳnh Tấn L với ông Trần Văn L1, bà Phạm Thị D. Buộc ông L1, bà D giao phần đất theo thẩm định thực tế; nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho ông L1, bà D số tiền 100.000.000 đồng và chịu chi phí tố tụng.

Trường hợp Hội đồng xét xử xác định hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu ông L1, bà D và ông H trả lại số tiền 700.000.000 đồng và lãi suất kể từ ngày 22/01/2021 cho đến nay theo mức 20%/năm. Yêu cầu được tiếp tục giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án.

Chị Huỳnh Yến N thống nhất theo ý kiến tranh luận của Luật sư và không bổ sung gì thêm.

Ông Trần Văn L1 không có ý kiến tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Cà Mau phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định Bộ luật Tố tụng dân sự nên không có kiến nghị và đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng các điều 117, 119, 122, 124, 131, 463, 466, 468, 482, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự và 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.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh Tấn L. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/01/2021 giữa anh Tấn L với ông Trần Văn L1, bà Phạm Thị D vô hiệu. Ông L1, bà D được tiếp tục sử dụng phần đất và các tài sản trên đất. Buộc ông L1, bà D liên đới cùng ông H trả cho anh Tấn L số tiền 700.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật.

Buộc bà Lê Mỹ H1 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L1, bà D.

Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Anh Huỳnh Tấn L khởi kiện yêu cầu ông Trần Văn L1, bà Phạm Thị D giao trả phần đất đã chuyển nhượng nên quan hệ pháp luật giải quyết trong vụ án này là “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền của Tòa án theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Ông Phạm Văn H, bà Phạm Thị D, anh Trần Văn Đ1 và chị Võ Huỳnh N1 đã được triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự này là phù hợp.

[3] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, thể hiện:

Phần đất ông Trần Văn L1, bà Phạm Thị D có diện tích 10.400m² tại ấp Tân Ngọc, xã Thanh Tùng, tỉnh Cà Mau (Đất thổ cư 300m², đất lập vườn 1.700m² và đất nuôi trồng thủy sản 8.400m²) gồm các thửa đất 0188, 0191, 0193 tờ bản đồ số 01 theo giấy chứng nhận số C262454 do Ủy ban nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Minh Hải cấp ngày 10/9/1994 (cập nhật chỉnh ý biến động ngày 31/01/2018 và ngày 24/6/2019).

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ phần đất có các phía tiếp giáp:

- Phía Đông: Giáp đất ông Mai Vũ Phong.
- Phía Tây: Giáp đường bê tông rộng 2,5m
- Phía Nam: Giáp đất ông Phạm Văn H.
- Phía Bắc: Giáp đất bà Phạm Thị Thăm.

Theo mảnh trích đo hiện trạng ngày 22/01/2025 thì phần đất tranh chấp tại các thửa, gồm: Thửa số 1 (đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm) diện tích 4.272,3m² và thửa số 2 (đất nuôi trồng thủy sản) diện tích 10.450,9m². Trên phần đất có nhà, cống xỏ, nhà mồ, cây ăn trái... ông L1 quản lý sử dụng cùng với vợ là bà Phạm Thị D và các con là anh Trần Văn Đ1, chị Võ Huỳnh N1.

Kết quả theo chứng thư thẩm định giá do Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá Cityland thể hiện:

- Phần đất có giá trị: 1.032.454.200 đồng.
- Giá trị các công trình xây dựng: 353.396.381 đồng.
- Giá trị cây ăn trái: 11.712.000 đồng.

Tổng giá trị: 1.397.562.581 đồng (làm tròn số: 1.398.000.000 đồng).

[4] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, lời trình bày trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa của các đương sự, thể hiện: Vào ngày 22/01/2021 anh Tấn L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L1, bà D đối với diện tích 10.400m² tại ấp Tấn Ngọc, xã Thanh Tùng, tỉnh Cà Mau; giá ghi trong hợp đồng là 395.000.000 đồng, thực tế ông L1, bà D làm biên nhận là 700.000.000 đồng nhưng ông Phạm Văn H đã trực tiếp nhận khoản tiền này từ anh Tấn L; bà D không có ý kiến phản đối về các nội dung này nên đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo điểm a khoản 1 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Xét yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 22/01/2021 của anh Huỳnh Tấn L, thấy rằng:

Hợp đồng chuyển nhượng giữa anh Tấn L và ông L1, bà D được thiết lập là hoàn toàn tự nguyện, thỏa mãn các điều kiện quy định tại các điều 167 và 188 của Luật Đất đai. Sau khi thiết lập hợp đồng chuyển nhượng anh Tấn L chưa nhận đất sử dụng mà vẫn do ông L1, bà D trực tiếp quản lý, sử dụng phần nhà, đất (có khu mộ của người thân gia đình ông L1) và các công trình, cây ăn trái cùng với anh Trần Văn Đ1 và chị Võ Huỳnh N1 cho đến nay. Kết quả định giá xác định tổng giá trị tài sản là 1.398.000.000 đồng nhưng giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 395.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, ông H và ông L1 xác định: Do ông H làm ăn khó khăn nên đã mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L1 để thế chấp cho bà Lê Mỹ H1 vay tiền. Do bà H1 yêu cầu lập hợp đồng chuyển nhượng mới

cho vay nên ông L1, bà D lập hợp đồng chuyển nhượng cho anh Huỳnh Tấn L (con bà H1) chỉ là hình thức để bà Hiền cho ông H vay 700.000.000 đồng, với mức lãi suất 20.000.000 đồng/tháng. Ông L1 xác định ông H có trả tiền lãi cho bà Hiền nhưng không xác định được bao nhiêu.

Như vậy, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Tấn L và ông L1, bà D là hợp đồng giả tạo nhằm che đậy hợp đồng vay tiền giữa ông H với gia đình anh Tấn L nên hợp đồng này vô hiệu.

[6] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Hợp đồng chuyển nhượng do anh Tấn L và ông L1, bà D lập ngày 22/01/2021 vô hiệu do giả tạo nên không phát sinh hiệu lực, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Quá trình giải quyết vụ án, chị N xác định số tiền 700.000.000 đồng là của bà H1 xuất ra cho anh Tấn L nhận chuyển nhượng phần đất của ông L1 bà D; chị N, ông L1 và ông H xác định việc ông L1, bà D làm biên nhận số tiền 700.000.000 đồng nhưng thực tế ông H trực tiếp nhận số tiền này.

Xét thấy, giữa bà H1 và anh Tấn L có mối quan hệ mẹ, con ruột và tại phiên tòa chị N xác định số tiền này bà H1 xuất ra để anh Tấn L trả tiền sang nhượng phần đất của ông L1, bà D nên về nguyên tắc phải được hoàn trả cho anh Tấn L. Giữa bà H1 và anh Tấn L sẽ thỏa thuận với nhau về số tiền này, trường hợp có phát sinh tranh chấp sẽ được xem xét, giải quyết bằng vụ án khác.

Xét nghĩa vụ trả lại số tiền 700.000.000 đồng: Quá trình giải quyết vụ án cũng như diễn biến tại phiên tòa, ông L1 và ông H thừa nhận: Việc ông L1, bà D viết biên nhận 700.000.000 đồng nhưng trên thực tế ông H nhận tiền nên phải có trách nhiệm liên đới trong việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng, làm biên nhận và hiện nay ông H thiếu nợ rất nhiều người đã được Tòa án giải quyết; do vậy, để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn thì việc buộc ông L1, bà D liên đới cùng ông H trả lại cho anh Tấn L số tiền 700.000.000 đồng là phù hợp.

Xét yếu tố lỗi và bồi thường thiệt hại do giao dịch dân sự vô hiệu: Khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng, anh Tấn L và ông L1, bà D đều biết bản chất hợp đồng được xác lập chỉ nhằm đảm bảo cho hợp đồng vay tài sản. Do vậy, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét yếu tố lỗi xác định việc bồi thường thiệt hại nhưng để bảo vệ quyền, nghĩa vụ hợp pháp của các đương sự thì phải tính lãi suất đối với số tiền 700.000.000 đồng từ khi vay đến nay là phù hợp.

Quá trình giải quyết vụ án, ông H, ông L1 xác định khoản vay 700.000.000 đồng có mức lãi suất là 20.000.000 đồng/tháng; theo ông L1 xác định ông H có trả lãi cho bà H1 được vài tháng nhưng không được chị N thừa nhận; mặt khác ông H không có ý kiến về nội dung này và chỉ đồng ý trả số tiền vốn 700.000.000 đồng và tiền lãi 50.000.000 đồng. Ông L1 đồng ý cùng bà D liên đới cùng ông H trả cho anh Tấn L số tiền 700.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật.

Thấy rằng, mức lãi suất 20.000.000 đồng/tháng của số tiền 700.000.000 đồng tương ứng với tỷ lệ 2,86%/tháng (hơn 34%/năm) là cao hơn so với quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự nên phần vượt 20%/năm không có hiệu lực; do vậy, lãi suất từ ngày ký nhận nợ (ngày 22/01/2021) đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 29/7/2025) cần điều chỉnh lại theo mức 20%/năm, như sau: $700.000.000 \text{ đồng} \times 20\%/năm \times 04 \text{ năm } 06 \text{ tháng } 07 \text{ ngày}$ (làm tròn 04 năm 06 tháng) = 630.000.000 đồng.

[7] Việc anh Tấn L yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhưng qua phân tích, đánh giá của Hội đồng xét xử như trên thì hợp đồng này giả tạo để che đậy hợp đồng vay tài sản nên hợp đồng vô hiệu và ông L1, bà D phải liên đới cùng ông H trả lại cho anh Tấn L tổng số tiền 1.330.000.000 đồng là không vượt quá yêu cầu khởi kiện của anh Tấn L vì yêu cầu công nhận hợp đồng lớn hơn việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng; đối với phần đất và các công trình, cây ăn trái trên đất do ông L1 đang quản lý, sử dụng cùng với bà D và anh Đ1, chị N1 được tiếp tục sử dụng là phù hợp.

[8] Tại phiên tòa, chị N xác định bà H1 đang quản lý giấy chứng nhận của ông L1, bà D; chị N và Luật sư đề nghị tiếp tục giữ lại giấy chứng nhận này để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của ông L1, bà D.

Xét thấy, yêu cầu của chị N được tiếp tục giữ lại giấy chứng nhận để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thuộc thẩm quyền của cơ quan thi hành án khi bản án có hiệu lực pháp luật nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét trong vụ án này mà vẫn buộc bà H1 có nghĩa vụ trả lại cho ông L1, bà D là phù hợp.

[9] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do anh Tấn L và ông L1, bà D đều có lỗi trong việc dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên anh Tấn L và ông L1, bà D mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ các loại chi phí này theo các điều 157 và 161 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[10] Án phí dân sự sơ thẩm: Theo khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 12 và 14, khoản 3 Điều 27 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 thì anh Tấn L phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu công nhận hợp đồng không được chấp nhận là 300.000 đồng; ông H phải thực hiện nghĩa vụ liên đới cùng ông L1, bà D nên phải chịu án phí có giá ngạch; do ông L1 là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử miễn toàn bộ phần án phí ông L1 phải chịu; theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thì ông H là người cao tuổi nhưng không có đơn xin miễn án phí nên phải chịu án phí tương ứng với $\frac{1}{2}$ nghĩa vụ phải thực hiện là : $(36.000.000 \text{ đồng} + 530.000.000 \text{ đồng} \times 3\%)/2 = 25.950.000 \text{ đồng}$; bà D phải chịu án phí tương ứng với $\frac{1}{4}$ nghĩa vụ phải thực hiện là: $(36.000.000 \text{ đồng} + 530.000.000 \text{ đồng} \times 3\%)/4 = 12.975.000 \text{ đồng}$.

[11] Đề nghị của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 92, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 161, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 244 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 124 và 131, khoản 2 Điều 407, các điều 463, 468, 500, 501 và 502 của Bộ luật Dân sự; các điều 167 và 188 của Luật Đất đai; các điều 12 và 14, khoản 3 Điều 27 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh Tấn L về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/01/2021 giữa anh Huỳnh Tấn L với ông Trần Văn L1, bà Phạm Thị D.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/01/2021 giữa anh Tấn L với ông L1, bà D vô hiệu.

- Ông L1, bà D, anh Trần Văn Đ1 và chị Võ Huỳnh N1 tiếp tục được sử dụng phần đất có diện tích 14.723,2m² và các tài sản trên đất tại ấp Tấn Ngọc, xã Thanh Tùng, tỉnh Cà Mau theo giấy chứng nhận số C262454 do Ủy ban nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Minh Hải cấp ngày 10/9/1994 do ông Trần Văn L1 đứng tên (cập nhật chỉnh ý biến động ngày 31/01/2018 và ngày 24/6/2019).

(kèm theo mảnh trích đo hiện trạng ngày 22/01/2025 của Công ty TNHH phát triển xanh Việt Nam)

- Buộc ông Trần Văn L1, bà Phạm Thị D liên đới cùng ông Phạm Văn H trả cho anh Huỳnh Tấn L 1.330.000.000 đồng (một tỷ ba trăm ba mươi triệu đồng). Trong đó, tiền vốn 700.000.000 đồng, tiền lãi 630.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của anh Tấn L cho đến khi thi hành án xong khoản tiền phải trả thì hàng tháng ông L1, bà D và ông H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

- Bà Lê Mỹ H1 có nghĩa vụ giao lại giấy chứng nhận số C262454 do Ủy ban nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Minh Hải cấp ngày 10/9/1994 do ông Trần Văn L1 đứng tên cho ông L1, bà D.

3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

- Ông L1, bà D phải chịu 12.980.250 đồng (mười hai triệu chín trăm tám mươi nghìn hai trăm năm mươi đồng).

- Anh Tấn L phải chịu 12.980.250 đồng (mười hai triệu chín trăm tám mươi nghìn hai trăm năm mươi đồng); anh Tấn L đã thanh toán số tiền 25.960.500 đồng

được nhận lại 12.980.250 đồng. Ông L1, bà D có nghĩa vụ nộp số tiền 12.980.250 đồng tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 – Cà Mau để hoàn trả cho anh Tấn L.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Tấn L phải chịu 300.000 đồng; đối trừ số tiền anh Tấn L đã nộp tạm ứng 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0001857 ngày 08/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi thì anh Tấn L đã nộp đủ án phí.

- Miễn toàn bộ án phí cho ông L1.

- Ông Phạm Văn H phải chịu 25.950.000 đồng (hai mươi lăm triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng) và bà D phải chịu 12.975.000 đồng (mười hai triệu chín trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

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, 7a, 7b 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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND khu vực 4 – Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 4 – Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng.

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Càn