

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 5 – CÀ MAU**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 30/2025/DS-ST

Ngày: 16-9-2025

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 5 - CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Thùy Linh.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Vũ Xuân Chính.

Bà Tạ Huyền Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thúy Kiều – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 5- Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Trương Ngọc Trui – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Cà Mau (cơ sở 2) xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 201/2024/TLST - DS ngày 15 tháng 10 năm 2024 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2025/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lưu Minh T (chết).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn (hàng thừa kế thứ nhất của ông T):

+ Bà Nguyễn Thanh L (xin vắng), sinh năm: 1975;

CCCD số: 096175009815.

+ Anh Lưu An T1 (xin vắng), sinh năm 1999;

CCCD số: 075099016457.

+ Anh Lưu An T2 (xin vắng), sinh năm 2003;

CCCD số: 075203018647.

Cùng đăng ký thường trú: Ấp L, xã T, tỉnh Cà Mau;

Chỗ ở hiện nay: A, phường B, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn:*

+ Ông Phạm Văn L1 (có mặt). Sinh năm: 1952. C CCD số: 096052002014.

+ Bà Nguyễn Thị Đ (có mặt). Sinh năm: 1955. CCCD số: 096155007345.

Địa chỉ: ấp L, xã T, tỉnh Cà Mau.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* Ngân hàng N2; địa chỉ: Số A, A N, khóm B, xã N, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng: Ông Huỳnh Thanh V (có mặt) – Phó phòng khách hàng chi nhánh K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Phạm Trung N (có mặt), sinh năm 1992.

CCCD số: 096092008194.

Địa chỉ: Ấp L, xã T, tỉnh Cà Mau.

- Ông Phạm Văn Q (có mặt), sinh năm 1987.

CCCD số: 096087011851.

Địa chỉ: Ấp L, xã T, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn trình bày:

Ngày 6/7/2022 dương lịch, vợ chồng ông T, bà L với vợ chồng ông L1, bà Đ thỏa thuận lập “giấy tờ sang đất vuông”. Nội dung ông T, bà L nhận chuyển nhượng diện tích đất 03ha (30.000m²), tọa lạc ấp L, xã T, huyện N (cũ), tỉnh Cà Mau. Giá nhận chuyển nhượng 1.500.000.000 đồng. Trong ngày 06/7/2022, ông T thanh toán lần 01 số tiền là 1.350.000.000 đồng. Đến ngày 14/9/2022, ông T thanh toán lần 02 số tiền 150.000.000 đồng cho ông L1, bà Đ và nhận đất quản lý, canh tác, hưởng hoa lợi, lợi tức cho đến nay.

“Giấy sang đất vuông” ngày 06/7/2022 không được công chứng, chứng thực mà chỉ có xác nhận của thành viên trong hộ là vợ chồng ông L1, bà Đ cùng các con là anh Q, anh N có mời hộ dân lân cận chứng kiến và trưởng BND ấp ký xác nhận.

Thời điểm nhận đất không đo đạc diện tích thực tế, chỉ xác định ranh giới các bên tiếp giáp, trong đó có tiếp giáp diện tích đất còn lại của ông L1.

Thời điểm ký giấy sang đất vuông các bên thỏa thuận khi ông T thanh toán hoàn tất tổng số tiền 1.500.000.000 đồng thì ông L1 có trách nhiệm thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang tên cho ông T nhưng đến nay ông L1 không

thực hiện. Đến khi hòa giải tại Tòa án thì mới biết ông L1 thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng vay vốn.

Do thời điểm nhận chuyển nhượng không đo đạc nên đến năm 2024, khi sên vuông, xáng mức thì mới phát hiện diện tích đất ông L1 giao chỉ mới 15.000m², không đủ diện tích theo hợp đồng chuyển nhượng.

Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông L1 và bà Đ giao thêm 15.000m² để đủ diện tích đất sang nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/7/2022 là 30.000m². Trường hợp không giao đủ đất thì yêu cầu Tòa án Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc bị đơn trả lại số tiền 1.500.000.000 đồng. Hàng thừa kế thứ nhất của nguyên đơn không yêu cầu bồi thường chi phí đầu tư, cải tạo trên đất (cổng sổ vuông, căn nhà tạm). Xác định giá trị đất là 1.500.000.000 đồng.

** Bị đơn ông Phạm Văn L1 và bà Nguyễn Thị Đ đồng trình bày:*

Ông bà thừa nhận có chuyển nhượng phần đất tọa lạc ấp L, xã T, huyện N (cũ), tỉnh Cà Mau cho ông T, bà L. Diện tích đất chuyển nhượng ghi trong giấy sang đất là 03ha (30.000m²) nhưng thực tế không đo đạc diện tích, là do Trưởng ban nhân dân ấp Lung Đước ông Nguyễn Văn N1 hướng dẫn ghi vào 30.000m² mới đủ diện tích tách thửa. Vào thời điểm chuyển nhượng ông L1 có nói với ông T nếu sau này đo đạc lại đất dư 3ha thì ông L1 không yêu cầu trả lại, trường hợp thiếu cũng không bù vì phần đất đã có sẵn ranh giới và cổng sổ cặp ranh đất ông Nguyễn Văn T3 mà vợ chồng ông L1 tặng cho anh Phạm Văn Q canh tác nhưng không tách thửa, diện tích chuyển nhượng khoảng 20.000m². Giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng.

Vị trí tứ cận, cụ thể:

- + Mặt tiền giáp Kênh C.
- + Hậu giáp đất ông Phạm Xuân H.
- + Vách phải nhìn từ mặt tiền vào giáp phần đất còn lại của ông L1.
- + Vách trái nhìn từ mặt tiền vào giáp đất ông Nguyễn Văn T3.

Việc mua bán chỉ làm giấy tay, có sự chứng kiến của chính quyền địa phương, các hộ dân lân cận mà không công chứng chứng thực.

Theo thỏa thuận, vợ chồng ông L1 chịu trách nhiệm làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông T. Tuy nhiên do ông L1 đang thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng N2 chi nhánh K, vay số tiền 300.000.000 đồng nên không thể làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông T. Khi chuyển nhượng thì ông L1 không nói việc thế chấp quyền sử dụng đất cho ông T biết.

Do không đo đạc diện tích thực tế và có thỏa thuận đủ đất thiếu hay thừa cũng không bù hoặc đòi lại nên ông L1, bà Đ không đồng ý giao thêm 15.000m² đất hay trả lại số tiền 750.000.000 đồng cho ông T. Ngày 15/9/2025, ông bà đã trả hết nợ tại Ngân hàng thì sẽ có trách nhiệm làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo diện tích đo đạc thực tế mà ông T nhận quản lý từ năm 2022 cho tới nay, còn việc làm được hay không thì bị đơn không xác định vì việc mua bán là tự nguyện của hai bên. Đồng ý với diện tích đo đạc thực tế, giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp đồng ý giá 1.500.000.000 đồng.

Ngân hàng N2 trình bày yêu cầu độc lập:

Vào năm 2019, Ngân hàng ký kết với ông L1, bà Đ hợp đồng tín dụng lần đầu, hợp đồng đáo hạn mỗi năm. Ngày 09/4/2024, Ngân hàng và ông Phạm Văn L1 và bà Nguyễn Thị Đ đáo hạn hợp đồng tín dụng số 7509-LAV-202400918, cho vay 400.000.000 đồng, lãi suất cho vay là 8.8%/năm, mục đích vay mua bán tôm giống, thời hạn vay 12 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng. Để đảm bảo cho khoản vay, ông L1 và bà Đ ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TG-270/2019/HĐTC ngày 17/12/2019. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất số BO598890 được UBND huyện N (cũ) cấp ngày 07/02/2014, diện tích 54.865,9m² do hộ ông L1 đứng tên, thửa số 34, 44, tờ bản đồ số 13 tọa lạc ấp L, xã T, tỉnh Cà Mau.

Do đất tranh chấp với người khác nên Ngân hàng khởi kiện thu hồi nợ trước hạn do ông L1, bà Đ vi phạm thỏa thuận tại điểm 3.2.6 Điều 3 Hợp đồng tín dụng quy định “*Bên B (bên thế chấp là bị đơn) không được bán, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, góp vốn liên doanh tài sản đang thế chấp hoặc sử dụng tài sản để bảo đảm cho nghĩa vụ khác trừ trường hợp được Bên A (Ngân hàng) chấp thuận bằng văn bản*”.

Tuy nhiên, ngày 15/9/2025, thì ông L1, bà Đ đã thanh toán hoàn tất cho Ngân hàng tổng số tiền là 330.454.795 đồng (gốc 320.000.000 đồng, lãi trong hạn 10.454.795 đồng), nên tại phiên tòa hôm nay Ngân hàng rút đơn khởi kiện yêu cầu độc lập đối với ông L1, bà Đ về việc yêu cầu thanh toán nợ theo hợp đồng tín dụng nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Phạm Minh Q1 trình bày:

Nguyên vào năm 2022, cha mẹ anh là ông L1, bà Đ có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, diện tích 30.00m² trong phần đất diện tích đất chung của gia đình, giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng. Sau khi chuyển nhượng ông T cho rằng phần đất bị thiếu 15.000m². Hai bên đã thỏa thuận nhiều lần, theo ý kiến anh Q1 diện tích nếu có chênh lệch thì cũng không nhiều như ông T yêu cầu. Mặt khác, khi chuyển nhượng có thỏa thuận diện tích có

đur hoặc thiếu thì không lấy lại hoặc đòi thêm. Anh Q1 có ý kiến phần đất đã có sẵn ranh đất đã giao cho ông T theo thỏa thuận, thừa hoặc thiếu cũng không đặt ra. Số tiền 1.500.000.000 đồng là giá trị chuyển nhượng diện tích đất thực tế ông T đang quản lý chứ không phải 30.000m² nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Phạm Trung N trình bày:

Anh N có ký vào “Giấy sang đất vuông” ngày 06/7/2022 chuyển nhượng phần đất cho ông T. Diện tích đất chuyển nhượng là phần đất có sẵn bờ ranh mà cha mẹ đã cho anh Q1 trước đó canh tác, việc mua bán không đo đạc thực tế. Trước khi giao đất thì ông T gửi tiền cho người khác đặt cọc 50.000.000 đồng. Phần đất là của cha mẹ anh nên cha mẹ anh toàn quyền quyết định. Anh N có ý kiến phần đất đã có sẵn ranh đất đã giao cho ông T theo thỏa thuận, thừa hoặc thiếu cũng không đặt ra. Số tiền 1.500.000.000 đồng là giá trị chuyển nhượng diện tích đất thực tế ông T đang quản lý chứ không phải 30.000m².

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Thư ký tòa án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước khi mở phiên tòa. Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự phiên tòa.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lưu Minh T với ông Phạm Văn L1, bà Nguyễn Thị Đ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang đất vuông) đề ngày 06/7/2022 giữa ông Lưu Minh T với ông Phạm Văn L1, bà Nguyễn Thị Đ là vô hiệu. Buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Lưu Minh T là bà Nguyễn Thanh L, anh Lưu An T1, anh Lưu An T2 giao trả lại cho ông Phạm Văn L1, bà Nguyễn Thị Đ diện tích đất đang quản lý, qua đo thực tế tại thửa 2 + 4 diện tích 23.166,3m² (theo Bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 08/01/2025 của Công ty TNHH T5), đất tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện N, tỉnh Cà Mau. Buộc ông L1, bà Đ có trách nhiệm hoàn trả cho bà L, anh T1, anh T2 tổng số tiền đã nhận chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng). Đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng N2 - chi nhánh K về việc yêu cầu ông Phạm Văn L1, bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền 324.937.644 đồng (Nợ gốc 320.000.000 đồng, lãi tạm tính đến ngày 21/02/2025). Chi phí tố tụng bị đơn chịu. Miễn án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch bị đơn theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Về tố tụng:

Nguyên đơn có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Khu vực 5-Cà Mau giải quyết về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với vợ chồng ông Phạm Văn L1, Nguyễn Thị Đ. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 5-Cà Mau.

Tại phiên tòa, bà L, anh T1 và anh T2 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đương sự là phù hợp với quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về nội dung:

[2.1] Tại phiên tòa, đại diện Ngân hàng N2 nộp đơn xin rút đơn khởi kiện yêu cầu độc lập đối với ông L1, bà Đ vì đã thanh toán tổng số nợ gốc và lãi cho Ngân hàng hoàn tất vào ngày 15/9/2025.

Xét đây là sự tự nguyện của Ngân hàng và không trái quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng N2 khởi kiện ông L1, bà Đ thanh toán nợ hợp đồng tín dụng theo quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2.2] Vợ chồng ông L1, bà Đ là chủ sử dụng toàn bộ diện tích đất thuộc thửa đất số 34, 44, tờ bản đồ số 13 tọa lạc ấp L, xã T, tỉnh Cà Mau, được Ủy ban nhân dân huyện N (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu BO 598890 ngày 07/02/2014 mang tên hộ ông Phạm Văn L1.

Vào ngày 06/7/2022 ông L1 và bà Đ đã viết giấy tay bán cho vợ chồng ông T, bà L một phần thửa đất số 34, 44, diện tích ghi trong giấy tờ là 03ha (30.000m²) nhưng không đo đạc thực tế. Quá trình sử dụng từ đó đến nay, vợ chồng ông T, bà L đã cất căn nhà bằng cây gỗ địa phương để đi tới lui canh tác nhưng hai bên chưa làm thủ tục tách thửa và sang tên theo quy định của pháp luật. Sau nhiều lần yêu cầu nhưng vợ chồng ông L1, bà Đ chưa thực hiện thủ tục sang tên nên vợ chồng ông T, bà L. Cho đến năm 2024, nguyên đơn phát hiện diện tích quản lý còn thiếu 15.000m² so với hợp đồng mua bán đã ký kết, nên khởi kiện yêu cầu bị đơn giao đủ diện tích đất theo giấy tờ mua bán đã ký kết, nếu bị đơn không đồng ý giao thêm đất thì yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 1.500.000.000 đồng đã thanh toán mua đất, nguyên đơn trả lại đất, không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

[2.3] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và những lời trình bày của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án thì thấy rằng:

Năm 2022, ông L1, bà Đ có viết giấy tay để sang nhượng diện tích đất 03ha (300.000m²) cho vợ chồng ông T, bà L. Tuy nhiên, sự thỏa thuận giữa các bên trong giấy chuyển nhượng không phù hợp với quy định của pháp luật về hình thức và nội dung cũng như không phù hợp với thực tế sử dụng đất.

Thứ nhất: Về hình thức của hợp đồng thực tế là giấy chuyển nhượng viết tay, không được công chứng, chứng thực đã vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 27 Luật đất đai năm 2024.

Thứ hai: Về nội dung của hợp đồng thể hiện sự thỏa thuận của các bên trong giấy chuyển nhượng lập ngày 06/7/2022 không ghi rõ ràng về diện tích đất chuyển nhượng thuộc thửa đất nào, tờ bản đồ nào mặc dù các thửa đất số 34, 44 và một phần thửa 51, 26 tờ bản đồ số 13 (lập năm 2006) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngày 07/02/2014. Toàn bộ các thửa đất này được UBND huyện N (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông L1 gồm đất ở nông thôn, đất trồng cây lâu, đất nuôi trồng thủy sản và đất rừng sản xuất.

[2.4] Tại bản vẽ trích đo hiện trạng lập ngày 08/01/2025 của Chi nhánh Công ty TNHH T5-Đo đạc bản đồ Tấn C tại Cà Mau thể hiện: Diện tích nguyên đơn đang quản lý là 23166.3m² thuộc thửa (2+4); còn thửa (1+3) diện tích 41208.8m² ông L1 đang quản lý có diện tích đất rừng sản xuất.

Căn cứ vào hồ sơ cấp đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N (cũ) cung cấp thông tin: Căn cứ Quyết định số 1804/QĐ-UBND ngày 10/12/2019, về việc thay thế Quyết định số 2028/QĐ-UBND ngày 08/11/2013 của UBND huyện N (cũ) điều chỉnh mục đích sử dụng đất từ NTS diện tích 21826,36m² thành đất RSX.

Tại Công văn số 276/UBND-KT ngày 28/8/2025 của UBND xã T cung cấp thông tin: Qua rà soát, vị trí thửa đất số 34, 44, tờ bản đồ số 13, với diện tích 54865,9m² được Ủy ban nhân dân huyện N (cũ) cấp Giấy chứng nhận ngày 07/02/2014 đứng tên hộ ông Phạm Văn L1, địa chỉ ấp L, xã T, huyện N (cũ), tỉnh Cà Mau, theo điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện N và được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 394/QĐ-UBND ngày 09/3/2023 và Kế hoạch sử dụng đất đến năm 2025 huyện N được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 339/QĐ-UBND ngày 25/02/2025 được quy hoạch là đất ở tại nông thôn và đất rừng sản xuất.

Căn cứ theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 220 Luật Đất đai 2024, các thửa đất sau khi tách thửa phải bảo đảm diện tích tối thiểu với loại đất đang sử dụng theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Theo quy định về điều kiện chung để tách thửa đất rừng sản xuất trong quy hoạch thì diện tích tối thiểu được tách thửa là 03ha. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất thì

thực hiện tách thửa, diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách phải bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng. Tổng diện tích quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông L1 là 54.865.9m² không đảm bảo điều kiện tách thửa.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L1, bà Đ với ông T, bà L chỉ lập bằng giấy tay, không có công chứng, chứng thực và thực tế cũng chưa được tách thửa, chưa làm thủ tục sang tên theo quy định. Về điều kiện tách thửa đối với diện tích đất này phải đảm bảo sau khi tách thì diện tích đất ở tại các thửa phải còn tối thiểu là 03ha. Như vậy, đối với diện tích đất tranh chấp nêu trên là đất rừng sản xuất trong quy hoạch nên không đảm bảo về điều kiện tách thửa theo quy định tại Quyết định số 48/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của UBND tỉnh C.

[2.5] Từ những căn cứ trên, nếu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L1, bà Đ và vợ chồng ông T, bà L thì sẽ vi phạm các quy định về việc tách thửa, điều kiện tách thửa và thủ tục chuyển nhượng và khó khăn cho việc thi hành bản án. Vì vậy, Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 06/7/2022 giữa các bên là vô hiệu.

[2.6] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng: Hàng thừa kế thứ nhất của nguyên đơn không yêu cầu bồi thường chi phí đầu tư, cải tạo trên đất (cống xỏ, nhà tạm), chỉ yêu cầu bị đơn trả lại 1.500.000.000 đồng, nguyên đơn trả lại phần đất cho bị đơn.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên vô hiệu, nên buộc các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Buộc bà Nguyễn Thanh L, anh Lưu An T1, anh Lưu An T2 phải trả lại cho ông Phạm Văn L1, bà Nguyễn Thị Đ toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất diện tích theo đo đạc thực tế là 23166.3m² (thửa 2+4) thuộc một phần thửa đất số 34, 44 và một phần thửa số 51, 26 tờ bản đồ số 13 (lập năm 2006) tọa lạc ấp L, xã T, tỉnh Cà Mau đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngày 07/02/2014. Vị trí tứ cận: Phía Bắc giáp phần đất còn lại của ông Phạm Văn L1, phía Nam giáp Nguyễn Văn T3 và Lê Văn T4, phía Đông giáp Phạm Xuân H, phía Tây giáp rạch Cái Nhám.

Buộc ông Phạm Văn L1, bà Nguyễn Thị Đ liên đới thanh toán cho bà Nguyễn Thanh L, anh Lưu An T1, anh Lưu An T2 số tiền là 1.500.000.000 đồng (*Một tỷ năm trăm triệu đồng*).

[3] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 5-Cà Mau là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận toàn bộ.

[4] Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, trích lục hồ sơ là 13.807.000 đồng, nguyên đơn nộp tạm ứng đủ và yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật. Do đó cần buộc vợ chồng ông L1, bà Đ phải trả lại cho hàng thừa kế thứ nhất của nguyên đơn số tiền 13.807.000 đồng.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên vợ chồng ông L1, bà Đ phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch về hợp đồng vô hiệu và phải chịu án phí có giá ngạch 57.000.000 đồng. Bị đơn là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí.

Bà Nguyễn Thanh L, anh Lưu An T1, anh Lưu An T2 được nhận lại toàn bộ án phí dự nộp 17.300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0014190 ngày 15/10/2024 của Phòng thi hành án dân sự Khu vực 5-Cà Mau.

Ngân hàng được nhận lại án phí dự nộp 8.451.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0014247 ngày 04/12/2024 của Phòng thi hành án dân sự Khu vực 5-Cà Mau.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 227, Điều 228, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 122, 123, 127, 131, 133, khoản 1 Điều 407, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015 khoản 1, 2 Điều 220 Luật Đất đai 2024. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH1430/12/2016 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*”.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của hàng thừa kế thứ nhất của nguyên đơn kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Nguyễn Thanh L, anh Lưu An T1, anh Lưu An T2, về việc khởi kiện bị đơn ông Phạm Văn L1, bà Nguyễn Thị Đ về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thực tế là Giấy sang nhượng viết tay) lập ngày 06/7/2022 đã ký giữa vợ chồng ông Lưu Minh T và ông Phạm Văn L1, bà Nguyễn Thị Đ là vô hiệu.

1.2. Buộc bà Nguyễn Thanh L, anh Lưu An T1, anh Lưu An T2 trả lại cho ông Phạm Văn L1, bà Nguyễn Thị Đ toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất diện tích theo đo đạc thực tế là 23166.3m² (thửa 2+4) thuộc một phần thửa đất số 34, 44 và một phần thửa số 51, 26 tờ bản đồ số 13 (lập năm 2006) tọa lạc ấp L, xã T, tỉnh Cà Mau đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngày 07/02/2014.

Vị trí tứ cận: Phía Bắc giáp phần đất còn lại của ông Phạm Văn L1, phía Nam giáp Nguyễn Văn T3 và Lê Văn T4, phía Đông giáp Phạm Xuân H, phía Tây giáp rạch Cái Nhám.

1.3. Buộc ông Phạm Văn L1, bà Nguyễn Thị Đ phải liên đới thanh toán cho bà Nguyễn Thanh L, anh Lưu An T1, anh Lưu An T2 số tiền là 1.500.000.000 đồng (*Một tỷ năm trăm triệu đồng*).

2. Đình chỉ yêu cầu độc lập của Ngân hàng N2 đối với vợ chồng ông Phạm Văn L1, bà Nguyễn Thị Đ về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

3. Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông L1, bà Đ liên đới trả lại cho hàng thừa kế thứ nhất của nguyên đơn số tiền 13.807.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên, 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chậm thanh toán tại thời điểm thi hành án.

4. Về án phí:

Bị đơn là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí.

Bà Nguyễn Thanh L, anh Lưu An T1, anh Lưu An T2 được nhận lại toàn bộ án phí dự nộp 17.300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0014190 ngày 15/10/2024 của Phòng thi hành án dân sự Khu vực 5-Cà Mau.

Ngân hàng được nhận lại án phí dự nộp 8.451.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0014247 ngày 04/12/2024 của Phòng thi hành án dân sự Khu vực 5-Cà Mau.

5. Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự 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 các 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.

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết./.

Nơi nhận:

- Các đương sự.
- VKSND KV5-Cà Mau;
- Phòng THA DS KV5-Cà Mau;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đinh Thị Thùy Linh