

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN G
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 01/2020/DS-ST

Ngày: 03/01/2020

*“V/v Yêu cầu tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất vô hiệu và giải quyết hậu quả
pháp lý của hợp đồng vô hiệu”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN G, TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Đính

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Mỹ
2. Ông RChâm Dương

- Thư ký phiên tòa: Ông Vương Tấn Lập – Thư ký Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Ông Lê Đình Hợp – Kiểm sát viên;

Trong ngày 03 tháng 01 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 06/2019/TLST-DS ngày 12 tháng 02 năm 2019 về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 52/2019/QĐXXST-DS, ngày 31/10/2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Văn T (Có mặt) và bà Nguyễn Thị T1 (Vắng mặt. Bà T1i đã ủy quyền cho ông T1 tham gia tố tụng); địa chỉ: Tổ dân phố N, thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai.

- *Bị đơn:* Ông Lê Thanh L và bà Nguyễn Thị C; địa chỉ: Tổ dân phố 7, thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

- *Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan:* Ông Bùi Thanh T2; địa chỉ: Tổ dân phố M, thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn Phạm Văn T và Nguyễn Thị T1 trình bày: Vào ngày 09/11/2017, ông Lê Thanh L và bà Nguyễn Thị C có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phạm Văn T và Nguyễn Thị Thời các thửa đất như sau: Thửa đất số 106, 132, 133 tờ bản đồ số 101 tại xã P, huyện G, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 148386 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 03/11/2015; Thửa đất số 144, 145, 179 tờ bản đồ số 101 tại xã P, huyện G, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số CB 148386 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 03/11/2015; Thửa đất số 164, 172 tờ bản đồ số 101 tại xã P, huyện G, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 517772 do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp ngày 19/5/2010. Khi chuyển nhượng, hai bên có lập “Giấy bán vườn” viết tay ngày 09/11/2017 và đến ngày 17/11/2017 các bên đã tiến hành lập và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá trị chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất nói trên theo hợp đồng là 1.800.000.000 đồng. Đối với các thửa đất số 106, 132, 133, 144, 145, 179 và 164, các bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và ông Tụng, bà T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Riêng đối với thửa đất số 172 thì không thực hiện được việc chuyển nhượng do thửa đất này bị Tòa án nhân dân huyện G áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định số 143/2017/QĐ-BPKCTT ngày 25/12/2017, biện pháp khẩn cấp là “Cấm hoặc buộc thực hiện hành vi nhất định” và đến nay, thửa đất này đang bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện G tiến hành kê biên để thi hành án đối với vụ án khác.

Do vậy, ông Tụng và bà T1 yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “Giấy bán vườn” lập ngày 09/11/2017 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Dương Thùy Trang chứng nhận ngày 17/11/2017 giao kết giữa ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị T1 với ông Lê Thanh L và bà Nguyễn Thị C vô hiệu một phần, tương ứng với thửa đất số 172, tờ bản đồ số 101, có diện tích 4.090,5m² tại xã P, huyện G, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 517772 do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp ngày 19 tháng 5 năm 2010; Buộc ông L và bà C phải trả lại cho ông T và bà Thời số tiền tương ứng với giá trị thửa đất số 172 là 283.000.000 đồng; Buộc ông L và bà C phải bồi thường thiệt hại ông T và bà Thời số tiền đã đầu tư, chăm sóc trên thửa đất số 172 từ ngày 17/11/2017 đến nay là 30.000.000 đồng; Buộc ông L và bà C phải bồi thường thiệt hại ông T và bà Thời số tiền do chênh lệch về giá của thửa đất số 172 là 50.000.000 đồng.

2. Trong quá trình tiến hành tố T, Tòa án đã tổng đạt đầy đủ các văn bản tố T theo quy định của Bộ luật Tố T dân sự cho bị đơn Lê Thanh L và Nguyễn Thị C nhưng bị đơn cố tình trốn tránh, không có mặt theo Giấy triệu tập của Tòa án, vì vậy không có lời khai và yêu cầu của bị đơn Lê Thanh L và Nguyễn Thị C trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Bùi Thanh T2 trình bày: Ông Bùi Thanh T2 là người yêu cầu phong tỏa tài sản của ông Lê Thanh L và bà Nguyễn Thị C là thửa đất số 172, tờ bản đồ số 101 tại xã P, huyện G, tỉnh Gia Lai để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho ông Bùi Thanh T2. Do vậy, ông Bùi Thanh T2 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị T1, không có ý kiến gì khác.

4. Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã giao nộp và Tòa án thu thập các tài liệu, chứng cứ gồm: Giấy bán vườn ngày 09/11/2017; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Dương Thùy Trang chứng nhận ngày 17/11/2017; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 517772 do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp ngày

19/5/2010; Quyết định thi hành án chủ động số 152 ngày 26/12/2017; Quyết định thi hành án chủ động số 500 ngày 06/8/2018; Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 548 ngày 30/8/2018; Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 09 ngày 03/01/2019; Công văn số 29 ngày 19/12/2018 về việc cung cấp thông tin, tài liệu; Thông báo về việc xử lý tài sản kê biên có tranh chấp số 111 ngày 04/01/2019; Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 143 ngày 25/12/2017; 02 Biên bản xác minh ngày 03/4/2019; Bản tự khai ông Bùi Thanh Tùng; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 03/7/2019; Biên bản định giá tài sản ngày 03/7/2019.

5. Phát biểu ý kiến tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát khẳng định trong quá trình giải quyết vụ án những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật; Tại phiên tòa Hội đồng xét xử cũng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng kể từ khi bắt đầu phiên tòa cho đến trước khi nghị án; Đối với bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt. Về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu chỉ chấp nhận buộc bị đơn phải phải có nghĩa vụ liên đới hoàn lại cho ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị T1 giá trị tài sản theo kết quả định giá là 204.062.721 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Xét nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn phù hợp với quy định của pháp luật, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại các Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết. Trong quá trình giải quyết vụ án những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật; Các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng vào ngày 17/11/2017 nên pháp luật áp dụng là Luật Đất đai năm 2013 và Bộ luật Dân sự năm 2015; Đối với bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt.

[2] Về nội dung: Lời khai của nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ đã được thu thập trong hồ sơ vụ án đều thể hiện, vào ngày 09/11/2017 giữa ông Lê Thanh L và bà Nguyễn Thị C với ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị T1 có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay là “Giấy bán vườn” và đến ngày 17/11/2017 các bên đã tiến hành lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã công chứng hợp đồng theo quy định. Theo đó, ông Lê Thanh L và bà Nguyễn Thị C chuyển nhượng cho ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị T1 các thửa đất như sau: Thửa đất số 106, 132, 133 tờ bản đồ số 101 tại xã P, huyện G, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 148386 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 03/11/2015; Thửa đất số 144, 145, 179 tờ bản đồ số 101 tại xã P, huyện G, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 148386 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 03/11/2015; Thửa đất số 164, 172 tờ bản đồ số 101 tại xã P, huyện G, tỉnh

Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 517772 do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp ngày 19/5/2010. Giá trị của toàn bộ các thửa đất và tài sản trên các thửa đất nói trên trong toàn bộ hợp đồng là 1.800.000.000 đồng và các bên đã thanh toán xong. Đối với các thửa đất số 106, 132, 133, 144, 145, 179 và 164 thì các bên đã hoàn tất việc chuyển nhượng. Riêng đối với thửa đất số 172 thì các bên không thực hiện được việc chuyển nhượng, lý do là sau khi ký hợp đồng và nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện G thì thửa đất này bị Tòa án nhân dân huyện G áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định số 143/2017/QĐ-BPKCTT ngày 25/12/2017. Tại thời điểm Tòa án ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời thì việc đăng ký đất đai đối với thửa đất số 172 từ bản đồ số 101 tại xã P, huyện G, tỉnh Gia Lai chưa được đăng ký và vào sổ địa chính. Do vậy, phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 172 chưa có hiệu lực theo quy định tại khoản 7 Điều 95 của Luật Đất đai, Điều 503 của Bộ luật Dân sự và các bên không thể tiếp tục thực hiện phần hợp đồng này.

Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị T1 yêu cầu tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2017 đã công chứng đối với thửa đất số 172 vô hiệu là có căn cứ.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Kết quả xem xét và thẩm định tại chỗ, kết quả định giá tài sản ngày 03/7/2019 đã xác định được thửa đất số 172, từ bản đồ số 101 tại xã P, huyện G, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 517772 do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp ngày 19 tháng 5 năm 2010 cho ông Lê Thanh L và bà Nguyễn Thị C có diện tích: 4.090,5m². Thửa đất có giá là 4.090,5m² x 30.000 đồng/m² = 122.715.000 đồng. Tài sản trên đất gồm:

- Nhà chính: Móng xây đá, tường xây gạch có tô trát, sơn nước, mái lợp tole, nền láng xi măng, không có sân trước, xây dựng khoảng năm 2008, có diện tích 11m x 4m = 44m², giá trị sử dụng còn lại theo thực tế 30%.

Có giá: 2.486.000 đồng/m² x 44m² x 30% = 32.815.200 đồng.

- Nhà vệ sinh và nhà bếp: Móng xây đá, tường xây gạch có tô trát, quét xi măng, mái lợp Prô xi măng, nền láng xi măng, xây dựng khoảng năm 2008, có diện tích 2m x 3,5m = 7m², giá trị sử dụng còn lại theo thực tế 30%.

Có giá: 2.164.000 đồng/m² x 7m² x 30% = 4.544.400 đồng.

- Chuồng heo: Móng xây đá, tường xây gạch không tô trát, mái lợp Prô xi măng, nền láng xi măng, xây dựng khoảng năm 2010, có diện tích (5m x 7m) + (4m x 6m) + (4,3m x 11m) = 106,3m², giá trị sử dụng còn lại theo thực tế 20%.

Có giá: 758.800 đồng/m² x 106,3m² x 20% = 16.132.088 đồng.

- Giếng đất rộng 1m, sâu 21m, có nắp đậy có giá 11.892.000 đồng.

- 36 Cây Hồng kiến thiết cơ bản năm 6-7 có giá 202.000 đồng/cây, tổng giá là 7.272.000 đồng.

- 03 cây Chôm chôm kiến thiết cơ bản năm 2-3 có giá 104.000 đồng/cây, tổng giá là 312.000 đồng.

- 03 cây Điều kiến thiết cơ bản năm 3 có giá 194.000 đồng/cây, tổng giá là 582.000 đồng.
- 05 cây Mít kiến thiết cơ bản năm 4 có giá 75.000 đồng/cây, tổng giá là 375.000 đồng.
- 04 cây Mít kiến thiết cơ bản năm 2-3 có giá 44.000 đồng/cây, tổng giá là 176.000 đồng.
- 25 cây Chè kiến thiết cơ bản năm 1-5 có giá 38.157 đồng/cây, tổng giá là 953.925 đồng.
- 03 cây Keo kiến thiết cơ bản năm 4 có giá 17.700 đồng/cây, tổng giá là 53.100 đồng.
- 15 cây Sầu Riêng kiến thiết cơ bản năm 2-3, kém phát triển có giá 211.000 đồng/cây, tổng giá là 3.165.000 đồng.
- 60 cây Bời Lời kiến thiết cơ bản năm 4 có giá 51.250 đồng/cây, tổng giá là 3.075.000 đồng.

Tổng giá trị tài sản là 204.062.712 đồng.

Hội đồng xét xử thấy rằng, tại thời điểm chuyển nhượng, các bên thỏa thuận giá trị tài sản của toàn bộ các thửa đất và tài sản trên các thửa đất số 106, 132, 133, 144, 145, 179, 164 và 172 là 1.800.000.000 đồng, không thỏa thuận hoặc có bất cứ tài liệu nào thể hiện giá trị chuyển nhượng của từng thửa đất. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cũng đã ban hành quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ, yêu cầu cả nguyên đơn và bị đơn cung cấp tài liệu, chứng cứ để xác định giá trị chuyển nhượng của thửa đất số 172 nhưng các bên đều không cung cấp được. Theo quy định của pháp luật, giá trị tài sản được xác định theo giá thị trường tại thời điểm chuyển nhượng nên Tòa án cũng không thể yêu cầu cơ quan, tổ chức, cá nhân khác cung cấp giá để xác định giá trị tài sản tại thời điểm chuyển nhượng là ngày 17/11/2017. Ông T, bà T1 tự xác định giá trị của thửa đất số 172 tại thời điểm nhận chuyển nhượng là 283.000.000 đồng, nhưng không đưa ra căn cứ để chứng minh nên không được chấp nhận. Ông T, bà T1 yêu cầu ông L và bà C phải trả lại số tiền tương ứng với giá trị thửa đất số 172 là 283.000.000 đồng, bồi thường thiệt hại số tiền đã đầu tư, chăm sóc cây trồng trên đất từ thời điểm nhận chuyển nhượng đến nay là 30.000.000 đồng và tiền do chênh lệch về giá của thửa đất là 50.000.000 đồng. Tổng cộng là 363.000.000 đồng. Do không có căn cứ xác định giá trị tài sản khi chuyển nhượng, hợp đồng cũng chưa có hiệu lực và nguyên nhân dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do khách quan từ quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà các bên khi giao kết hợp đồng không thể lường trước được, việc hợp đồng bị vô hiệu cũng không có lỗi của cả hai bên, tài sản là đối tượng của hợp đồng cũng đã được Chi cục Thi hành án dân sự huyện G quyết định cưỡng chế kê biên vào ngày 03/01/2019 nên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T và bà T1, chỉ buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và buộc ông L và bà C phải hoàn trả ông T và bà T1 số tiền bằng giá trị của tài sản là đối tượng của hợp đồng theo kết quả định giá là 204.062.721 đồng, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông T và bà T1 về việc yêu cầu ông L và bà C phải bồi thường thiệt hại số tiền đã đầu tư, chăm sóc cây trồng trên đất từ thời điểm nhận chuyển nhượng

đến nay và tiền do chênh lệch về giá của thửa đất. Đối với tài sản trên đất, vì sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông L và bà C đã giao cho ông T và bà T1 quản lý nên buộc ông T và bà T1 phải trả lại toàn bộ cho ông L và bà C.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 157, Điều 164 của Bộ luật Tố tụng Dân sự buộc bị đơn phải liên đới hoàn lại cho nguyên đơn toàn bộ số tiền tạm ứng chi phí định xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.300.000 đồng và chi phí định giá tài sản là 1.200.000 đồng. Tổng cộng là 3.500.000 đồng.

[4] Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận là 363.000.000 đồng - 204.062.721 đồng = 158.937.279 đồng x 5% = 7.946.864 đồng. Bị đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận gồm 300.000 đồng tiền án phí không có giá ngạch và 204.062.721 đồng x 5% = 10.203.136 đồng tiền án phí có giá ngạch.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng các Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 95, Điều 188 của Luật Đất đai; Điều 117, Điều 122, Điều 130, Điều 131, Điều 288, Điều 407 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự;

- Áp dụng Điều 26 Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị T1.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị T1 với bên chuyển nhượng là ông Lê Thanh L và bà Nguyễn Thị C được Văn phòng Công chứng Dương Thùy Trang công chứng số 01334, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17 tháng 11 năm 2017 vô hiệu một phần, tương ứng với thửa đất số 172, tờ bản đồ số 101, có diện tích 4.090,5m² tại xã P, huyện G, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 517772 do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp ngày 19 tháng 5 năm 2010.

Buộc ông Lê Thanh L và bà Nguyễn Thị C phải có nghĩa vụ liên đới hoàn lại cho ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị T1 số tiền là 204.062.721 đồng (Hai trăm không bốn triệu không trăm sáu mươi hai nghìn bảy trăm hai mươi một đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán với mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị T1 về việc buộc ông Lê Thanh L và bà Nguyễn Thị C phải trả lại tiền chuyển nhượng

quyền sử dụng đất là 283.000.000 đồng (Hai trăm tám mươi ba triệu đồng) - 204.062.721 đồng (Hai trăm không bốn triệu không trăm sáu mươi hai nghìn bảy trăm hai mươi một đồng) = 78.937.279 đồng (Bảy mươi tám triệu chín trăm ba mươi bảy nghìn hai trăm bảy mươi chín đồng), bồi thường thiệt hại số tiền đã đầu tư, chăm sóc cây trồng trên đất từ thời điểm nhận chuyển nhượng đến nay là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng) và tiền do chênh lệch về giá của thửa đất là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Buộc ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị T1 phải trả lại cho ông Lê Thanh L và bà Nguyễn Thị C toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 172, tờ bản đồ số 101, có diện tích 4.090,5m² tại xã P, huyện G, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 517772 do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp ngày 19 tháng 5 năm 2010 và toàn bộ tài sản trên đất gồm: Nhà chính: Móng xây đá, tường xây gạch có tô trát, sơn nước, mái lợp tole, nền láng xi măng, không có sê nô mặt trước, xây dựng khoảng năm 2008, có diện tích 11m x 4m = 44m²; Nhà vệ sinh và nhà bếp: Móng xây đá, tường xây gạch có tô trát, quét xi măng, mái lợp Prô xi măng, nền láng xi măng, xây dựng khoảng năm 2008, có diện tích 2m x 3,5m = 7m²; Chuồng heo: Móng xây đá, tường xây gạch không tô trát, mái lợp Prô xi măng, nền láng xi măng, xây dựng khoảng năm 2010, có diện tích (5m x 7m) + (4m x 6m) + (4,3m x 11m) = 106,3m²; Giếng đất rộng 1m, sâu 21m, có nắp đậy; 36 Cây Hồng kiến thiết cơ bản năm 6 - 7 ; 03 cây Chôm chôm kiến thiết cơ bản năm 2 - 3; 03 cây Điều kiến thiết cơ bản năm 3; 05 cây Mít kiến thiết cơ bản năm 4; 04 cây Mít kiến thiết cơ bản năm 2 - 3; 25 cây Chè kiến thiết cơ bản năm 1- 5; 03 cây Keo kiến thiết cơ bản năm 4; 15 cây Sầu Riêng kiến thiết cơ bản năm 2 - 3; 60 cây Bời Lời kiến thiết cơ bản năm 4.

2. Buộc ông Lê Thanh L và bà Nguyễn Thị C phải có nghĩa vụ liên đới hoàn lại cho ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị T1 toàn bộ số tiền tạm ứng chi phí định xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.300.000 đồng (Hai triệu ba trăm nghìn đồng) và chi phí định giá tài sản là 1.200.000 đồng (Một triệu hai trăm nghìn đồng). Tổng cộng là 3.500.000 đồng (Ba triệu năm trăm nghìn đồng).

3. Buộc ông Lê Thanh L và bà Nguyễn Thị C phải liên đới chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) và tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 10.203.136 đồng (Mười triệu hai trăm không ba nghìn một trăm ba mươi sáu đồng); Buộc ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 7.946.864 đồng (Bảy triệu chín trăm bốn mươi sáu nghìn tám trăm sáu mươi bốn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.375.000 đồng (Chín triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005504 ngày 12 tháng 02 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Gia Lai. Hoàn trả lại cho ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị T1 số tiền 1.428.136 đồng (Một triệu bốn trăm hai mươi tám nghìn một trăm ba mươi sáu đồng) tạm ứng án phí đã nộp.

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 thoả 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 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.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo Bản án để yêu cầu xét xử phúc thẩm. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên toà thì T1 hạn kháng cáo được tính kể từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện G;
- Lưu HSVA, THADS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ
(ĐÃ KÝ)**

Lê Văn Đính