TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KIÊN HẢI
TỈNH KIÊN GIANG
Bản án số: 07/2017/ DSST
Ngày: 13/11/2017
"V/v TC HĐCNQSD đất"

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KIÊN HẢI - TỈNH KIÊN GIANG

Với thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Thế Mạnh.

Các hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Trần Chí Nhỏ.

2/ Bà Trần Thị Đang.

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Đặng Hữu Thạnh – Thư ký Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kiên Hải tham gia phiên tòa: ông Đỗ Văn Hai - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và 13 tháng 11 năm 2017, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Kiên Hải tỉnh Kiên Giang, mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án đã thụ lý số 20/2015/TLST-DS ngày 16 tháng 11 năm 2015 về: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhương quyền sử dụng đất*" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2017/QĐXX-DS ngày 16 tháng 10 năm 2017 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn**: 1. Ông Bùi Văn T; sinh năm 1959.

2. Bà Lê Kim K; sinh năm 1963.

Các đương sự cùng địa chỉ: Ấp N, xã H, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

* **Bị đơn:** Ông Trần Văn Đ; sinh năm 1960.

Địa chỉ: Khu phố S, thị trấn thứ L, huyện A, tỉnh Kiên Giang

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

1. UBND huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ: Ấp N, xã H, huyện G, tỉnh Kiên Giang

Đại diện theo pháp luật là ông Huỳnh Hoàng S - Chủ tịch UBND huyện Kiên Hải.

Đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thanh P Phó trưởng phòng Kinh tế - Hạ tầng - Tài nguyên và Môi trường huyện Kiên Hải. (Xin vắng mặt)

2. Bà Võ Thị X, sinh năm 1964. (Vợ ông Đ).

Địa chỉ: Khu phố S, thị trấn thứ L, huyện A, tỉnh Kiên Giang

(Bà X ủy quyền cho ông Đ)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn, lời khai trong hồ sơ, trình bày của nguyên đơn cho rằng: Vào ngày 21/07/2009 ông T, bà K có thỏa thuận với ông Trần Văn Đ là ông T, bà K bán cho ông Đ lô đất vườn tạp có chiều dài 110m và chiều rộng từ lộ ra đến biển, đưa tiền cọc trước 5.000.000đ, đưa sau 45.000.000đ, sau khi làm giấy xong trả đủ giá 210.000.000đ, giao kết bên bán làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bên mua chịu tiền phí thủ tục chuyển nhượng, hai bên cam kết thực hiện đúng giao

kết, bên bán cam kết nếu có tranh chấp sẽ chịu hoàn toàn trước pháp luật. Tuy nhiên khi làm hợp đồng chuyển nhượng để tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai bên thống nhất ghi vào hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất là 1.035.7 m^2 tương đương với (74m x14m) với giá là 40.000.000đ, UBND huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang đã cấp giấy chứng nhận số AN758131 ngày 21/10/2009 với diên tích 1.035.7 m^2 (74m x14m) đứng tên ông Trần Văn Đ. Đến ngày 03 tháng 04 năm 2014 ông Đ và ông T thỏa thuận là ông Đ nhận đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông T, bà K đã sang tên cho ông Đ theo giấy chứng nhận số AN758131 ngày 21/10/2009 với diện tích 1.035.7 m^2 (74m x14m) giá 140.000.000đ và ông Đ đã trả trước cho anh T 60.000.000đ còn lại 80.000.000đ và thời gian giao giấy chứng nhận và tiền vào ngày 03/07/2014, thỏa thuận này cũng được bà K cũng đồng ý tại phiên tòa.

Tóm lại nội dung vụ án thể hiện: ông Bùi Văn T, bà Lê Kim K có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần văn Đ, việc chuyển nhượng QSDĐ giữa hai bên có lập văn bản là ban đầu là giấy bán đất ngày 21/07/2009 có chữ ký của vợ chồng ông T, bà K với ông Đ, nội dung là " Chúng tôi đồng ý bán lô đất vườn cập biển (tính từ lộ ra biển), chiều ngang 110m. Đưa trước 5.000.000đ *(Năm triệu đồng)* và đưa sau 45.000.000đ *(Bốn mươi lăm triệu đồng)* rút sổ đỏ, sau khi làm giấy xong trả đủ giá 210.000.000đ *(Hai trăm mười triệu đồng)*, bên bán chiu trách nhiệm làm giấy, bên mua chịu trả phí" giấy bán không có chứng thực, sau đó ngày 24/08/2009 hai bên lại ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất là 1.035,70m^2 giá 40.000.000đ để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Đ, ngày UBND huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang đã cấp giấy chứng nhận số AN758131 ngày 21/10/2009 với diện tích 1.035.7 m^2 (74m x14m) đứng tên ông Trần Văn Đ, thì ông T yêu cầu ông Đ trả tiền đổ ông T trả giấy cho ông Đ thì hai bên phát sinh tranh chấp. Đến ngày 03/04/2014 ông Đ và ông T thỏa thuận "Anh T bán cho anh Đ 110m đất nhưng hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chuyển tên sang cho anh Đ đứng tên nhưng trên giấy chỉ có 74m. Anh Đ đồng ý nhận đất 74m theo giấy chứng nhận giá 140.000.000đ *(Một trăm bốn mươi triệu đồng)* nhưng anh Đ đã giao 60.000.000đ *(Sáu mươi triệu đồng)* nên anh Đ đồng ý tiếp tục giao cho anh T 80.000.000đ *(Tám chục triệu đồng)*. Thời gian giao nhận tiền, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đất vào ngày 03 tháng 07 năm 2014. Anh T đồng ý giao đất cho anh Đ, đất không xây dựng nhà và công trình kiến trúc trên đất. Giấy có ký trên ông Trần Văn Đ và ông Bùi Văn T

Tại phiên tòa ông T và bà K cho rằng sau khi làm giấy chứng nhận xong thì ông Đ không thực hiện theo thỏa thuận, quá trình thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận ngày 03/4/2014 đến ngày 03/07/2014 ông Đ không có thiện chí trả tiền mặc dù ông còn yêu cầu nhưng ông Đ không có ra Hòn tre để thực hiện việc thanh toán tiền và nhận giấy CNQSDĐ và đất. Nay ông yêu cầu hủy hợp đồng để nhận lại đất và trả lại ông Đ số tiền 60.000.000đ, ông T, bà K xác nhận diện tích cấp trên giấy chứng nhận số AN758131 ngày 21/10/2009 với diện tích 1.035.7 m^2 (74m x14m) đứng tên ông Trần Văn Đ và thống nhất theo giá đất định giá theo chứng thư thẩm định giá số

08/CT-BĐS/DV ngày 20 tháng 06 năm 2017 của công ty TNHH định giá, tư vấn xây dựng Định Vượng về định giá đất và tài sản trên đất, không chấp nhận yêu cầu của ông T về giao toàn bộ diện tích đất theo giấy viết tay ngày 21/07/2009.

Tại phiên tòa ông Đ thừa nhận các giao kết như ông T bà K trình bày tuy nhiên ông cho rằng sau khi thỏa thuận ông có yêu cầu ông T giao giấy CNQSDĐ và đất nhưng ông T không giao ông có gởi 02 thông báo cho ông T nhưng ông T không thực hiện nay ông yêu cầu là ông sẽ trả đủ 150.000.000đ cho ông T, ông T sẽ giao đất như thỏa thuận ngảy 21/07/2009 là đất có chiều dài 110m chiều ngang từ lộ ra biển (diện tích qua xem xét tại chổ và đo đạc đất có diện tích là 2.241,4m^2. Xác nhận diện tích cấp trên giấy chứng nhận số AN758131 ngày 21/10/2009 với diên tích 1.035.7 m^2 (74m x14m) đứng tên ông Trần Văn Đ, và thống nhất theo giá định giá theo chứng thư thẩm định giá số 08/CT-BĐS/DV ngày 20 tháng 06 năm 2017 của công ty TNHH định giá, tư vấn xây dựng Định Vượng về định giá đất và tài sản trên đất ngày

Tại phiên tòa đại diện UBND nhân dân huyện Kiên Hải cho rằng do các bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng phù hợp với quy định của luật đất đai nên UBND huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang đã cấp giấy chứng nhận số AN758131 ngày 21/10/2009 với diên tích 1.035.7 m^2 (74m x14m) đứng tên ông Trần Văn Đ là phù hợp pháp luật và ý chí của các bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên trong giấy chuyển nhượng do đánh máy nên xác định vị trí đất là ấp 1 xã Hòn tre, nay đính chính lại ấp 3 xã Hòn Tre.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát cho rằng: Thẩm phán và hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử, tại phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về trình tự xét xử.

Về nội dung vụ án do các đương sự giao kết không rõ ràng, các bên thực hiện giao dịch đều có phần lỗi dẫn đến không thực hiện hợp đồng đề nghi hội đồng xét xử áp dụng Điều 688, Điều 697 Điều 699; Điều 700; Điều 701; Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005 và Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 08 năm 2004 đề nghị không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng theo yêu cầu của ông T, bà K.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn Đ trả đủ 150.000.000đ cho ông T, ông T sẽ giao đất như thỏa thuận ngảy 21/07/2009 là đất có chiều dài 110m chiều ngang từ lộ ra biển (diện tích qua xem xét tại chổ và đo đạc đất có diện tích là 2.241,4m^2, buộc các bên thực hiện theo giao kết ngày 03/04/2014, buộc ông Đ phải có trách nhiệm trả cho ông T, bà K số tiền 80.000.000đ và tiền chênh lệch giá trị đất tương ứng với diện tích đất chưa trả tiền theo giá mà cơ quan chuyên môn đã thẩm định giá ngày 20/06/2017.

Về án phí và các chi phí tố tụng khác buộc các bên đương dự phải nộp theo phần lỗi tương ứng của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật, tập quán, tương tự pháp luật, những nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự, án lệ, hoặc lẽ công bằng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

1. Xét thấy giữa ông Bùi Văn T, bà Lê Kim K có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần văn Đ, việc chuyển nhượng QSSĐ giữa hai bên có lập văn bản thể hiện việc giao kết tự nguyện, không ai ép buộc.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông T cho rằng ông Đ không có thiện chí trả tiền mặc dù ông có yêu cầu nhưng ông Đ không có ra Hòn tre để thực hiện việc thanh toán tiền nên xin hủy hợp đồng và xin trả lại số tiền đã nhận là 60.000.000đ, còn ông Đ cho rằng ông T không giao đất cho ông khi ông có hai thông báo gởi cho ông T, bà K, nên yêu cầu ông T, bà K phải giao đủ đất như giao kết là 110m chiều dài còn chiều ngang từ lộ ra biển.

2. Xét yêu cầu của ông T bà K Hội đồng xét xử xét thấy các đương sự giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện tuy nhiên trong việc giao kết các đương sự có các giao kết như giấy bán đất ngày 21/07/2009 ông T, bà K với ông Đ, nội dung vợ chồng ông T bán cho ông Đ diện tích đất có chiều dài 110m và chiều ngang từ lộ ra đến biển, tiền cọc đưa trước 5.000.000đ *(Năm triệu đồng)*, đưa sau 45.000.000đ *(Bốn mươi lăm triệu đồng)* rút sổ đỏ, sau khi làm giấy xong trả đủ giá 210.000.000đ *(Hai trăm mười triệu đồng)*, bên bán chịu trách nhiệm làm giấy, bên mua chịu trả phí, giấy bán không có chứng thực, đến ngày 24/08/2009 hai bên lại ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất là 1.035,70m^2 giá 40.000.000đ để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Đ, hợp đồng có chứng thực của UBND xã Hòn Tre, ngày 21/10/2009 UBND huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang đã cấp giấy chứng nhận số AN758131 với diện tích 1.035.7 m^2 (74m x14m) đứng tên ông Trần Văn Đ. Ngày 03/04/2014 ông Đ và ông T tiếp tục thỏa thuận và sau này được bà K đồng ý, các bên thỏa thuận là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chuyển tên sang cho anh Đ đứng tên nhưng trên giấy chỉ có 74m. Anh Đ đồng ý nhận 74m theo giấy chứng nhận với giá 140.000.000đ *(Một trăm bốn mươi triệu đồng)* nhưng anh Đ đã giao 60.000.000đ *(Sáu mươi triệu đồng)* nên anh Đ đồng ý tiếp tục giao cho anh T 80.000.000đ *(Tám chục triệu đồng)*. Thời gian giao nhận tiền, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tiến hành đo đạc giao đất vào ngày 03 tháng 07 năm 2014, đất không xây dựng nhà và công trình kiến trúc trên đất. Như vậy cho thấy các đương sự qua giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước đây thì đến ngày 03/04/2014 tiếp tiếp tục thỏa thuận đất có chiều dài theo lộ 74m và từ lộ xuống biển là 14m diện tích 1.035.7 m^2 giá 140.000.000đ trả trước 60.000.000đ, còn lại 80.000.000đ *(Tám chục triệu đồng)* sẽ trả tiền cùng với việc đo đạc giao đất vào ngày 03/07/2014 nhưng không xác định nơi nhận tiền, tại phiên tòa cũng như trong quá trình giải quyết vụ án ông T, bà K không chứng minh được mình có thiện chí giao đất và nhận tiền nên tại phiên tòa các bên đổ lỗi cho nhau là không nhận được tiền nên không giao đất hay có yêu cầu giao tiền nhưng không nhận và giao đất. Xét nên chấp nhận một phần yêu cầu của ông T, bà K xác định các bên đương sự thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.035.7 m^2 giá 140.000.000đ ông Đ trả trước cho ông T, bà K 60.000.000đ tương đương 3/7 giá trị hợp đồng, còn lại 80.000.000đ tương đương 4/7 giá trị hợp đồng chưa trả do đó buộc ông Đ phải trả cho ông T số

tiền giá trị đất theo thị trường tại thời điểm theo chứng thư thẩm định giá số 08/CT-BĐS/DV ngày 20 tháng 06 năm 2017 của công ty TNHH định giá, tư vấn xây dựng Định Vượng về định giá đất là 150.800 đ/m^2 x 1.035.7 m^2 là 156.184.000đ, ông Đ đã trả 3/7 nay buộc ông Đ phải có nghĩa vụ trả 4/7 theo giá trị hiện tại là 89.250.000đ *(Tám mươi chín triệu hai trăm năm chục ngàn đồng)*, không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng của ông T, bà K là phù hợp với quy định Điều 688, Điều 697 Điều 699; Điều 700; Điều 701; Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005 và Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 08 năm 2004 .

3. Xét yêu cầu của ông Đ hội đồng xét xử xét thấy ông đã đồng ý thực hiện giao kết chuyển nhượng đất với ông T, bà K đất diện tích 1.035.7 m^2 (74m x14) như trong giấy chứng nhận số AN758131 ngày 21/10/2009 do UBND huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang đã cấp đứng tên ông Trần Văn Đ với diện tích 1.035.7 m^2, giá 140.000.000đ đã trả trước 60.000.000đ, còn lại 80.000.000đ *(Tám chục triệu đồng)* chưa trả, như vậy theo hợp đồng ông Đ mới thực hiện trả 3/7 số tiền trong còn lại 4/7 chưa trả. Mặt khác ông không có chứng cứ chứng minhg việc ông có giao tiền cho ông T, bà K hay ông T, bà K không đến nhận tiền do đó không có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông về yêu cầu ông T, bà K thực hiện hợp đồng theo giao kết ngày 21/07/2009 là đất có chiều ngang 110m x chiều ngang từ lộ ra biển, qua xem xét tại chỗ đất có diện tích 2.241,4 m^2, xét nên buộc ông phải có nghĩa vụ trả cho ông T, bà K 4/7 tiền giá trị đất tại thời điểm theo thẩm định giá
là 150.800đ x 4/7 x 1.035,70m^2 = 89.250.000đ là phù hợp với quy định Điều 688, Điều 697 Điều 699; Điều 700; Điều 701; Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005 và Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 08 năm 2004.

4. Xét yêu cầu đại diện UBND huyện Kiên Hải xét thấy có căn cứ chấp nhận và yêu cầu phòng đăng ký đất đai huyên Kiên Hải đính chính về địa chỉ thửa đất cho phù hợp hiện trạng vị trí đất là Ấp 3 xã Hòn Tre, huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang.

5. Xét thấy tại phiên tòa hôm nay ý kiến thể hiện quan điểm về hướng giải quyết vụ án mà đại diện Viện Kiểm sát phát biểu là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật, xét nên chấp nhận.

6. Về án phí và chi phí tố tụng khác.

Về án phí: Án phí vụ án là 13. 553.500 đ *(mười ba triệu năm trăm năm mươi ba ngàn năm trăm đồng)*.

Xét thấy phần lỗi trong vụ án này thuộc về ông Bùi Văn T, bà Lê Kim K do yêu cầu không được chấp nhận xét nên buộc ông Bùi Văn T, bà Lê Kim K phải nộp án phí DSST 89.250.000đ x 5%) là 4.462.500đ *(Bốn triệu bốn trăm sáu mươi hai ngàn năm trăm đồng)* được trừ phần tam nộp án phí là 3.200.000đ *(Ba triệu hai trăm ngàn)* như vậy ông T, bà K còn phải nộp là 1.262.500đ *(Một triệu hai trăm sáu hai ngàn năm trăm đồng)*.

Xét thấy phần lỗi trong vụ án này thuộc về ông Trần Văn Đ do lỗi không thực hiện hợp đồng và yêu cầu không được chấp nhận xét nên buộc Trần Văn Đ phải nộp án phí DSST (181.820.000đ x 5% là 9.091.000đ và được trừ phần tạm nộp án phí

3.750.000đ như vậy ông Đ còn phải nộp là 5.341.000đ *(năm triệu ba trăm bốn mươi một ngàn)* là phù hợp với Điều 144, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.122.000.đ *(Ba triệu một trăm hai mươi hai ngàn đồng)* theo biên lai thu số 0001283 ngày 11/08/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang. Xét thấy ông T yêu cầu xem xét phần diện tích AN758131 ngày 21/10/2009 với diện tích 1.035.7 m^2 (74m x14m) UBND huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang đã cấp đứng tên ông Trần Văn Đ, ông Đ yêu cầu xem xét toàn bộ diện tích qua đo đạc là 2.241,4m^2 trong khi đó chi phí đo đạc là 3.122.000.đ *(Ba triệu một trăm hai mươi hai ngàn đồng)* xét nên buộc ông Bùi Văn T, bà Lê Kim K phải nộp chi phí đo đạc xen xét tại chỗ là 1.442.500đ, buộc ông Trần Văn Đ phải nộp chi phí đo đạc xen xét tại chỗ là 1.679.500đ là phù hợp với Điều 157, Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về chi phí định giá là 2.200.000đ *(Hai triệu hai trăn ngàn đồng)*, theo biên lai thu số 0000005 ngày 22/06/2017 của Công ty trách nhiệm hữu hạn định giá, tư vấn xây dựng Định Vượng. Xét thấy ông T yêu cầu xem xét phần diện tích AN758131 ngày 21/10/2009 với diện tích 1.035.7 m^2 (74m x14m) UBND huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang đã cấp đứng tên ông Trần Văn Đ, ông Đ yêu cầu xem xét toàn bộ diện tích qua đo đạc là 2.241,4m^2 trong khi đó chi phí định giá là 2.200.000.đ *(Hai triệu hai trăm ngàn đồng)*, xét nên buộc ông Bùi Văn T, bà Lê Kim K phải nộp chi phí đo đạc xem xét tại chỗ là 1.016.500đ, buộc ông Trần Văn Đ phải nộp chi phí đo đạc xen xét tại chỗ là 1.183.500đ là phù hợp với Điều 165 Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá nêu trên ông T, bà K phải nộp là 2.459.000đ ông T đã nộp 3.122.000đ, như vậy ông T bà K đã nộp xong còn dư 663.0000đ, ông Đ phải nộp 2.863.000đ ông Đ đã nộp là 2.200.000đ còn thiếu 663.000đ, như vậy đối trừ ông Đ phải trả cho ông T, bà K phần chênh lệch do ông T, bà K nộp dư là 663.000đ *(Sáu trăn ba chục ngàn đồng)*.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Điều 688, Điều 697 Điều 699; Điều 700; Điều 701; Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005.

Điều 500 đến điều 503; điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

Điều 98, Điều 99, Điều 100, Điều 106, Điều 203 Luật đất đai năm 2014.

Nghị quyết số 104/2015/QH13 của Quốc hội khóa 13 thông qua ngày 25/11/2015 về thi hành luật tố tụng hành chính.

Khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính năm 2015.

Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 08 năm 2004.

Nghị định 43/2014/NĐ- CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của ông Bùi Văn T, bà Lê Kim K về giao dịch chuyển nhượng đất diện tích như trong giấy chứng nhận số AN758131 ngày 21/10/2009 với diện tích 1.035.7 m^2 (74m x14m) UBND huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang đã cấp đứng tên ông Trần Văn Đ.

Không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng để nhận lại đất của ông Bùi Văn T, bà Lê Kim K.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Trần Văn Đ về thực hiện giao kết ngày 03/04/2014, không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn Đ về việc yêu cầu ông Bùi Văn T, bà Lê Kim K giao toàn bộ diện tích đất theo giấy bán đất ngày 21/07/2009 giữa các đương sự.

Buộc các bên đương sự thực hiện hợp đồng về trả tiền và giao đất theo GCNQSDĐ AN758131 ngày 21/10/2009 do UBND huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang cấp với diện tích 1.035.7 m^2 đất tọa lạc tại địa chỉ đất Ấp 3, xã hòn Tre, huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang. Theo đó:

- Buộc ông Trần Văn Đ phải trả cho ông ông Bùi Văn T, bà Lê Kim K số tiền là 89.250.000đ *(Tám mươi chín triệu hai trăm năm chục ngàn đồng)* và tiền tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá qua đối trừ là 663.000đ *(Sáu trăn ba chục ngàn đồng)*. Cộng là 89.913.000đ (*Tám mươi chín triệu chín trăm mười ba ngàn đồng)*.

- Buộc ông Bùi Văn T, bà Lê Kim K phải giao đất theo GCNQSDĐ AN758131 ngày 21/10/2009 do UBND huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang cấp với diện tích 1.035.7 m^2 đất tọa lạc tại địa chỉ đất Ấp 3, xã hòn Tre, huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang cho ông Đ.

Lưu giữ trong hồ sơ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN758131 ngày 21/10/2009 do UBND huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang cấp với diện tích 1.035.7 m^2 đứng tên ông Trần Văn Đ khi án có hiệu lực Tòa án sẽ chuyển giao cho cơ quan Thi hành án có thẩm quyền hoặc giao trả cho đương sự Trần Văn Đ theo quy định của pháp luật.

Đề nghị UBND huyện Kiên Hải đính chính địa chỉ đất trên giấy chứng nhận số: AN758131 ngày 21/10/2009 do UBND huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang cấp với diện tích 1.035.7m^2, cho phù hợp với thực trạng thửa đất theo địa chỉ Ấp 3, xã Hòn Tre, huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang khi ông Trần Văn Đ yêu cầu theo quy định của pháp luật..

Về án phí: Án phí vụ án là 13.553.500đ *(Mười ba triệu năm trăm năm mươi ba ngàn năm trăm đồng).*

- Buộc ông Bùi Văn T, bà Lê Kim K phải nộp án phí DSST 89.250.000đ x 5%) là 4.462.500đ *(Bốn triệu bốn trăm sáu mươi hai ngàn năm trăm đồng)* được trừ phần tam nộp án phí là 3.200.000đ *(Ba triệu hai trăm ngàn)* theo biên lai thu số 09741 ngày 27/10/2015 của Chi cục thi hành án huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang. như vậy ông T, bà K còn phải nộp là 1.262.500đ *(Một triệu hai trăm sáu mươi hai ngàn năm trăm đồng)*.

- Buộc Trần Văn Đ phải nộp án phí DSST (181.820.000đ x 5% là 9.091.000đ và được trừ phần tạm nộp án phí 3.750.000đ theo biên lai thu số 02601 ngày 13/04/2016 của Chi cục thi hành án huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang. Như vậy ông Đ còn phải nộp là 5.341.000đ *(năm triệu ba trăm bốn mươi một ngàn)* .

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Là 5.322.000đ *(Năm triệu ba trăn hai mươi hai ngàn đồng)*.

Trong đó:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.122.000.đ *(Ba triệu một trăm hai mươi hai ngàn đồng)*.

- Buộc ông Bùi Văn T, bà Lê Kim K phải nộp chi phí đo đạc xen xét tại chỗ là 1.442.500đ *(Một triệu bốn trăm bốn mươi hai ngàn năm trăm đồng)* .

- Buộc ông Trần Văn Đ phải nộp chi phí đo đạc xem xét tại chỗ là 1.679.500đ*(Một triệu sáu trăm bảy mươi chín ngàn năm trăm đồng)*.

Về chi phí định giá là 2.200.000đ *(Hai triệu hai trăn ngàn đồng)*.

- Buộc ông Bùi Văn T, bà Lê Kim K phải nộp chi phí đo đạc xem xét tại chỗ là 1.016.500đ.

- Buộc ông Trần Văn Đ phải nộp chi phí đo đạc xem xét tại chỗ là 1.183.500đ là phù hợp với Điều 165 Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự.

Phần tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá nêu trên ông T, bà K phải nộp là 2.459.000đ ông T đã nộp 3.122.000đ, như vậy ông T bà K đã nộp xong còn dư 663.0000đ, ông Đ phải nộp 2.863.000đ ông Đ đã nộp là 2.200.000đ còn thiếu 663.000đ, như vậy đối trừ ông Đ phải trả cho ông T, bà K phần chênh lệch do ông T, bà K nộp dư là 663.000đ *(Sáu trăn ba chục ngàn đồng)*. Số tiền này đã được cộng chung trong phần buộc ông Đ trả tiền cho ông T, bà K nêu trên.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.theo quy định tại điều 357 điều 468 Bộ luật dân sự.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn luật định là 15 ngày kể từ ngày tuyên án là ngày 13/11/2017.

Viện kiểm sát có quyền kháng nghị theo luật định.

Tr- ờng hợp bản án, quyết định đ- ợc thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì ng- ời đ- ợc thi hành án dân sự, ng- ời 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 c- ỡng chế thi hành theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án đ- ợc thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Vũ Thế Mạnh

Nơi nhận:
- *Các đương sự.*
- *VKS Kiên Hải.*
- *Phòng kiểm tra TAT*