TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÒN ĐẤT
TỈNH KIÊN GIANG
Bản án số: 01/2019/DS-ST.
Ngày: 03/01/2019.
V/v: "T/c hợp đồng CNQSD đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại".

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 HÒN ĐẤT – TỈNH KIÊN GIANG
Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Ông **Lê Văn An.**

- *Các Hội thẩm nhân dân*: 1. Ông Võ Thanh Bình.

2. Bà Phạm Hồng Gái.

- *Thư ký phiên tòa*: Bà **Đỗ Thị Mộng Trinh** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất tham gia phiên tòa*: Ông **Nguyễn Minh Hậu** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 03 tháng 01 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 17/2016/TLST-DS ngày 20 tháng 01 năm 2016 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại"*. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 146/2018/QĐXX-ST ngày 03 tháng 12 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 117/2018/QĐST-DS ngày 14/12/2018 giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: - Anh **Nguyễn Thanh P,** sinh năm 1977 (có mặt).

- Chị **Phan Thị H**, sinh năm 1987 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp Vĩnh Tiến, thị trấn Cái Dầu, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

- Người đại diện theo ủy quyền của chị Phan Thị H: Anh Nguyễn Thanh P – theo văn bản ủy quyền ngày 14/12/2016.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho đồng nguyên đơn có Luật sư **Lại Hùng Anh** – Văn phòng luật sư Hùng Anh, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Kiên Giang (Luật sư có mặt tại phiên tòa).

2/ Bị đơn: - Anh **Trần Đình T**, sinh năm 1980 (có mặt).

- Chị **Trương Thị T**, sinh năm 1985 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: tổ 10 khu phố Tà Lúa, thị trấn Sóc Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

3/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Anh **Trần Văn Đ**, sinh năm 1984 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Bà **Trần Thị C**, sinh năm 1945 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: số 132/2 tổ 5, ấp Mỹ Trung, xã Mỹ Lâm, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 06/01/2016 và trong quá trình xét xử, anh Nguyễn Thanh P và chị Phan Thị H trình bày như sau:*

Trước đây vào ngày 26/6/2012 vợ chồng anh Trần Đình T và chị Trương Thị T có chuyển nhượng cho vợ chồng anh Nguyễn Thanh P và chị Phan Thị H phần đất diện tích là 26.680m^2 thửa đất số 219, tờ bản đồ số 02; đất tọa lạc tại ấp Mỹ Thái, xã Mỹ Thái, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. Giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng), anh P và chị H đã thanh toán xong số tiền này cho vợ chồng anh T, chị T. Theo thỏa thuận thì bên bán có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bên mua. Sau khi nhận chuyển nhượng đất anh P và chị H đã nhận đất để Cnh tác và nhiều lần yêu cầu anh T và chị T làm thủ tục sang tên, nhưng đến ngày 24/9/2014 hai bên mới đến Văn phòng Công chứng pháp lý để công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Sau khi công chứng hợp đồng xong phía anh T và chị T đã làm thủ tục sang tên giấy CNQSD đất cho anh P và chị H nhưng vợ chồng anh T không giao giấy chứng nhận QSD đất cho anh chị, đồng thời trong thời gian đó vợ chồng anh T cũng bao chiếm lại diện tích đất đã bán cho anh P và chị H, không cho anh chị Cnh tác đất.

Nay anh Nguyễn Thanh P và chị Phan Thị H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng anh Trần Đình T và chị Trương Thị T phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Đ Công chứng tại Văn phòng Công chứng Pháp lý ngày 24/9/2014, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đất 26.680m^2 thửa đất số 219, tờ bản đồ số 02 đất tọa lạc tại ấp Mỹ Thái, xã Mỹ Thái, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang

cho vợ chồng anh chị. Đồng thời yêu cầu anh T, chị T bồi thường thiệt hại do mất thu nhập trên đất từ ngày 24/09/2014 (theo đơn khởi kiện) cho đến khi giải quyết xong vụ án với số tiền là 40.200.000 đồng/năm. Cụ thể 04 năm là 160.800.000 đồng.

Tại phiên tòa hôm nay phía anh P thay đổi thời gian tính yêu cầu bồi thường thiệt hại, không yêu cầu tính từ ngày 24/9/2014 mà yêu cầu tính từ tháng 4/2015 cho đến thời điểm Tòa án xét xử là gần 04 năm, nhưng anh vẫn yêu cầu phía đồng bị đơn phải bồi thường thiệt hại số tiền là 160.800.000 đồng.

** Tại các bản khai và quá trình làm việc tại Tòa đồng bị đơn anh Trần Đình T và chị Trương Thị T trình bày như sau:*

Vào ngày 06/07/2012 anh T và chị T có chuyển nhượng cho anh Nguyễn Thanh P và chị Phan Thị H diện tích đất là 26.680m^2 thửa đất số 219, tờ bản đồ số 02 đất tọa lạc tại ấp Mỹ Thái, xã Mỹ Thái, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang với số tiền là 845.000.000 đồng. Anh P đã trả trước cho vợ chồng anh T số tiền là 640.000.000 đồng và hẹn khi nào làm giấy tờ xong thì anh P sẽ giao đủ tiền. Việc thỏa thuận này các bên có làm giấy biên nhận đề ngày 06/7/2012 thể hiện nội dung này, anh T là người viết và anh P ký tên. Trong quá trình chờ UBND huyện Hòn Đất cấp giấy chứng nhận QSD đất thì mẹ anh là bà Trần Thị C xảy ra tranh chấp nên hợp đồng chuyển nhượng trước đây (bao gồm 02 hợp đồng) đã bị hủy bỏ. Việc tranh chấp của bà Trần Thị C đã Đ Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất giải quyết bằng quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 38/2014/QĐST-DS, ngày 15/7/2014. Theo đó các bên thống nhất sẽ cho anh Trần Đĩnh T bán diện tích đất khoảng 27.000m^2 theo giấy chứng nhận QSD đất tờ bản đồ số 02, thửa đất số 219, tọa lạc tại ấp Mỹ Thái, xã Mỹ Thái, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang cho anh T đứng tên và anh T có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất trên cho anh Nguyễn Thanh P. Đồng thời anh T, anh P và chị H phải có trách nhiệm gửi số tiền 200.000.000 đồng vào chi nhánh ngân hàng nông nghiệp tại Mỹ Lâm cho bà Trần Thị C đứng tên trên sổ tiết kiệm.

Thực hiện thỏa thuận theo quyết định của Tòa án sau đó đến ngày 24/9/2014 vợ chồng chúng tôi và anh Nguyễn Thanh P, chị Phan Thị H đã đến Văn phòng công chứng pháp lý huyện Hòn Đất để tiếp tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho anh P, chị H (trước đây vào năm 2012 vợ chồng chúng tôi đã nhận của anh P,

chị H số tiền 640.000.000 đồng/tổng số tiền thỏa thuận sang nhượng là 845.000.000 đồng).

Đến ngày 11/11/2014 vợ chồng anhT đã làm xong thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh P. Anh T có liên lạc với anh P để lấy giấy chứng nhận QSD đất và giao đủ tiền còn lại, nhưng anh P hẹn sau khi thu hoạch vụ lúa Đông – Xuân năm 2014 sẽ trả đủ tiền số tiền còn lại và trả thêm tiền lãi cho vợ chồng anh T. Tuy nhiên từ khi thu hoạch lúa Đông – Xuân năm 2014 cho đến nay phía anh P không trả tiền gốc và lãi gì lần nào.

Nay vợ chồng anh P, chị H yêu cầu vợ chồng anh T và chị T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Đ Công chứng tại Văn phòng Công chứng Pháp lý ngày 24/9/2014, làm thủ tục sang tên cho vợ chồng anh P đối với diện tích đất 26.680m^2 thửa đất số 219, tờ bản đồ số 02 đất tọa lạc tại ấp Mỹ Thái, xã Mỹ Thái, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang thì anh T và chị T cũng đồng ý vì thực tế anh T đã làm thủ tục sang tên cho anh P rồi nhưng anh P phải trả đủ số tiền chuyển nhượng đất chưa thanh toán là 205.000.000 đồng cho vợ chồng anh chị thì anh chị sẽ giao giấy chứng nhận QSD đất cho vợ chồng anh P. Còn đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại của anh P do mất thu nhập trên đất là 40.200.000 đồng/năm, tổng cộng 04 năm số tiền là 160.800.000 đồng thì anh T và chị T không đồng ý do anh chị không bao chiếm đất của anh P mà do phía vợ chồng anh P, chị H tự ý bỏ đất không sản xuất, việc này không phải lỗi của anh chị. Ngoài ra không trình bày gì thêm.

** Tại biên bản lấy lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị C trình bày như sau:*

Trước đây phía Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất có giải quyết việc tranh chấp giữa bà C và anh Trần Đình T (con ruột); Tòa án đã ra quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự trong đó anh Nguyễn Thanh P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Nội dung của quyết định của Tòa án như sau: Bà Trần Thị C và các con thống nhất cho anh Trần Đĩnh T bán diện tích đất khoảng 27.000m^2 theo giấy chứng nhận QSD đất tờ bản đồ số 02, thửa đất số 219, tọa lạc tại ấp Mỹ Thái, xã Mỹ Thái, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang cho anh T đứng tên và anh T có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất trên cho anh Nguyễn Thanh P. Đồng thời anh T, anh P và chị H phải có trách nhiệm gửi số tiền 200.000.000 đồng vào chi nhánh ngân hàng nông nghiệp tại Mỹ Lâm cho bà Trần Thị C đứng tên trên sổ tiết

kiệm. Tuy nhiên từ đó đến nay phía anh T, anh P và chị H vẫn chưa thực hiện theo quyết định của Tòa án.

Nay giữa vợ chồng anh T và vợ chồng anh P tranh chấp như thế nào thì bà không biết và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Tại biên bản lấy lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn Đ trình bày như sau:*

Ông Trần Văn Đ là con ruột của bà Trần Thị C, là em ruột của anh Trần Đình T. Trước đây phía Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất có giải quyết việc tranh chấp giữa mẹ anh và anh Trần Đình T; tòa án đã ra quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự trong đó anh Nguyễn Thanh P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Nội dung trong quyết định của Tòa án như sau: Bà Trần Thị C và các con thống nhất cho anh Trần Đĩnh T bán diện tích đất khoảng 27.000m^2 theo giấy chứng nhận QSD đất tờ bản đồ số 02, thửa đất số 219, tọa lạc tại ấp Mỹ Thái, xã Mỹ Thái, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang cho anh T đứng tên và anh T có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất trên cho anh Nguyễn Thanh P. Đồng thời anh T, anh P và chị H phải có trách nhiệm gửi số tiền 200.000.000 đồng vào chi nhánh ngân hàng nông nghiệp tại Mỹ Lâm cho bà Trần Thị C đứng tên trên sổ tiết kiệm. Tuy nhiên từ đó đến nay phía anh T, anh P và chị H vẫn chưa thực hiện theo quyết định của tòa án nên bà C chưa nhận Đ số tiền này.

Phần đất đang tranh chấp khoảng 27.000m^2 theo giấy chứng nhận QSD đất tờ bản đồ số 02, thửa đất số 219, tọa lạc tại ấp Mỹ Thái, xã Mỹ Thái, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang hiện nay anh Đ là người đang trực tiếp Cnh tác. Lý do trước đây anh P nhận phần đất này và làm Đ 02 mùa, sau đó không biết lý do vì sao lại bỏ hoang. Anh Đ đến Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất để liên hệ đối với số tiền của bà C thì bên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất kêu anh Đ vào làm nên anh Đ đã vào làm Đ 03 vụ lúa (làm vụ hè thu năm 2017 cho đến nay).

Nay giữa vợ chồng anh T và vợ chồng anh P tranh chấp như thế nào thì tôi không biết, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Sau này Tòa án giải quyết phần đất này cho ai thì anh Đ sẽ giao trả phần đất này cho người đó.

Tại phiên tòa các đương sự đồng ý với các Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án vào ngày 17/3/2016, kết quả trích đo của Văn phòng đăng lý đất đai huyện

Hòn Đất và kết quả định giá của Công ty TNHH Hoàng Kim Kiên Giang, không yêu cầu Tòa án tiến hành đo đạc và định giá lại nên miễn xét. Các đương sự yêu cầu Tòa án lấy số liệu diện tích là 26.680m^2 thửa đất số 219, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp Mỹ Thái, xã Mỹ Thái, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang hiện nay đã Đ UBND huyện Hòn Đất cấp giấy chứng nhận QSD đất số BX 395297 đứng tên anh Nguyễn Thanh P và bà Phan Thị H ngày 11/11/2014 để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Đồng thời các đương sự đều trình bày hiện tại diện tích đất đang tranh chấp vẫn còn hiện trạng như ban đầu và không có thế chấp cho cá nhân hay ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng nào.

Ý kiến phát biểu của Vị luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất Đ lập ngày 24/9/2014 giữa Nguyễn Thanh P và bà Phan Thị H với Trần Đĩnh T và chị Trương Thị T. Buộc phía vợ chồng anh Trần Đĩnh T và chị Trương Thị T phải giao phần đất có diện tích là 26.680m^2 thửa đất số 219, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp Mỹ Thái, xã Mỹ Thái, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang và giấy chứng nhận QSD đất số BX 395297 đứng tên anh Nguyễn Thanh P và bà Phan Thị H vào ngày 11/11/2014 cho đồng nguyên đơn.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại do mất thu nhập trên đất từ ngày tháng 4/2015 cho đến khi giải quyết xong vụ án với số tiền là 40.200.000 đồng/năm. Cụ thể 04 năm là 160.800.000 đồng (1.500.000đ x 1.000m^2/năm x 26.680m^2 x 4 năm) vì hiện nay phía gia đình anh T đang sạ lúa. Lý do phía bị đơn tại phiên tòa hôm nay có thừa nhận vào thời điểm năm cuối năm 2014-2015 phía đồng bị đơn có hành vi ngăn cản nên phía nguyên đơn không vào Cnh tác Đ trên đất nên bị thiệt hại. Đề nghị HĐXX xem xét chấp nhận yêu cầu này của phía đồng nguyên đơn, buộc đồng bị đơn phải bồi thường cho đồng nguyên đơn số tiền mất thu nhập do không Đ Cnh tác trên đất là 160.800.000 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của phía đồng nguyên đơn: đề nghị HĐXX xem xét tách thành một vụ kiện khác do theo quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 38/2014/QĐST-DS, ngày 15/7/2014 của TAND huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang trước đây giải quyết tranh chấp giữa bà Trần Thị C với anh Trần Đình T đã có hiệu lực pháp luật thể hiện nội dung: anh T, anh P và chị H phải có trách nhiệm

gửi số tiền 200.000.000 đồng vào chi nhánh ngân hàng nông nghiệp tại Mỹ Lâm cho bà Trần Thị C đứng tên trên sổ tiết kiệm.

Tại phiên tòa vị đại diện VKS phát biểu quan điểm:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã tuân theo đúng các quy định về pháp luật tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử.

- Về chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của các đương sự.

- Về nội dung vụ án: Qua các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đề nghị HĐXX xem xét chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của phía đồng nguyên đơn. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất Đ lập ngày 24/9/2014 giữa anh Nguyễn Thanh P và chị Phan Thị H với Trần Đĩnh T và chị Trương Thị T. Buộc phía vợ chồng anh Trần Đĩnh T và chị Trương Thị T phải giao phần đất có diện tích là 26.680m^2 thửa đất số 219, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp Mỹ Thái, xã Mỹ Thái, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang và giấy chứng nhận QSD đất số BX 395297 đứng tên anh Nguyễn Thanh P và bà Phan Thị H vào ngày 11/11/2014 cho đồng nguyên đơn.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại do mất thu nhập trên đất từ tháng 4/2015 cho đến khi giải quyết xong vụ án với số tiền là 40.200.000 đồng/năm. Cụ thể 04 năm là 160.800.000 đồng, đề nghị HĐXX xem xét bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện này của phía đồng nguyên đơn do phía đồng nguyên đơn không chứng minh Đ thiệt hại của mình. Đồng thời đối với phần đất này vào tháng 6/2012 phía anh T đã giao đất cho phía anh P và chị H rồi, phía anh P tự ý bỏ đất chứ phía anh T không có hành vi ngăn cản hay tranh chấp và sự việc như phía anh P trình bày đều không Đ chính quyền địa phương lập biên bản hay một chứng cứ nào để chứng minh.

Đối với yêu cầu phản tố của phía bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu phản tố. Buộc phía đồng nguyên đơn phải trả số tiền 205.000.000 đồng cho phía bị đơn bởi vì căn cứ vào tờ "Biên nhận" thì ngày 06/7/2012 Phòng kỹ thuật hình sự tỉnh Kiên Giang đã có kết luận giám định số 729 xác định: Chữ viết ghi họ tên

"Nguyễn Thanh P" dưới mục "Người nhận" trên "Biên nhận", đứng tên Nguyễn Thanh P đề ngày 06/7/2012. (ký hiệu A) so với chữ viết ghi họ tên "Nguyễn Thanh P" trên tài liệu mẫu ký hiệu từ M2 đến M6 và chữ viết trên tài liệu M7 là do cùng một người viết ra. Chứng tỏ phía bị đơn còn nợ nguyên đơn lại số tiền 205.000.000 đồng là có cơ sở để Đ chấp nhận. Đồng thời ghi nhận sự tự nguyện của anh Trần Đình T và chị Trương Thị T về việc trả lại số tiền 205.000.000 đồng cho bà Trần Thị C khi anh P và chị H giao trả số tiền này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra t ại phiên Tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên toà Hội đồng xét xử nhận định vụ án này như sau:

[1] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Đây là vụ kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại giữa nguyên đơn anh Nguyễn Thanh P và chị Phan Thị H với bị đơn anh Trần Đình T và chị Trương Thị T. Căn cứ vào Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

Đối chị Trương Thị T, bà Trần Thị C và anh Trần Văn Đ có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử (HĐXX) vẫn tiến hành giải quyết vụ án.

[2] *Về nội dung vụ án:* Tại các bản khai và tại phiên tòa hôm nay cho thấy trước đây vào năm 2012 anh Trần Đình T và chị Trương Thị T có chuyển nhượng cho anh Nguyễn Thanh P và chị Phan Thị H diện tích đất là 26.680m^2, thửa số 219, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp Mỹ Thái, xã Mỹ Thái, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang (thông qua 02 hợp đồng chuyển nhượng đã Đ công chứng vào năm 2012). Phía anh P và chị H đã nhận đất để Cnh tác vào thời điểm năm 2012 là đúng. Tuy nhiên trong quá trình làm giấy chứng nhận giữa các bên có sự tranh chấp của mẹ anh T (bà Trần Thị C) nên đã các bên đã hủy bỏ 02 hợp đồng chuyển nhượng này. Sau khi thỏa thuận xong thì các bên tiếp tục đến Văn phòng công chứng pháp lý huyện Hòn Đất để làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vào ngày 24/9/2014 là đúng sự thật và các bên không có tranh chấp. Nay anh P và chị H yêu cầu anh T và chị T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất Đ Công chứng tại Văn phòng Công chứng Pháp lý

ngày 24/9/2014 là có cơ sở để chấp nhận. Bởi lẽ hợp đồng chuyển nhượng đề ngày 24/9/2014 các bên đã thực hiện đúng quy định của pháp luật, Đ công chứng tại văn phòng công chứng huyện Hòn Đất. Mặt khác vợ chồng anh T cũng thừa nhận việc này và thực tế đã làm thủ tục sang tên cho anh P, chị H vào ngày 11/11/2014 nhưng anh T chưa giao cho vợ chồng anh P, chị H với lý do chưa trả đủ tiền sang nhượng.

Phía bị đơn anh Trần Đình T có yêu cầu phản tố, lý do anh T đã làm thủ sang tên cho anh P nhưng chưa giao cho anh P là vì trước đây khi mua bán với nhau các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 845.000.000 đồng chứ không phải là 600.000.000 đồng như anh P đã trình bày. Khi đó anh P chỉ mới giao cho anh số tiền là 640.000.000 đồng, phần còn lại là 205.000.000 đồng thì anh P hẹn khi nào làm thủ tục sang tên xong sẽ giao đủ. Tuy nhiên từ đó đến nay anh P không giao số tiền này nên mặc dù đã sang tên cho anh P nhưng anh T không đồng ý giao giấy. Việc thỏa thuận giao trước số tiền 640 triệu đồng và việc nhận tiền anh T và anh P có viết tờ biên nhận đề ngày 06/7/2012 thể hiện nội dung trên rất rõ. Nay anh T yêu cầu vợ chồng anh P phải giao đủ số tiền còn lại là 205.000.000 đồng cho anh để anh giao cho bà Trần Thị C theo đúng như nội dung tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 38/2014/QĐST-DS, ngày 15/7/2014 của TAND huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

Tại phiên tòa và quá trình làm việc anh P và chị H đều khẳng định giá chuyển nhượng của hợp đồng là 600.000.000 đồng và anh chị đã giao đủ số tiền trên cho anh T, còn đối với tờ giấy biên nhận đề ngày 6/7/2012 thì anh P không thừa nhận chữ ký và chữ viết là của anh nên việc anh T yêu cầu anh chị phải giao tiếp số tiền là 205.000.000 đồng thì anh chị không đồng ý.

Hội đồng xét xử nhận thấy tờ "Biên nhận" phía anh Trần Đình T cung cấp với nội dung diện tích đất chuyển nhượng là 26.680m^2, giá chuyển nhượng là 845.000.000 đồng, anh P giao trước 640.000.000 đồng, còn lại là 205.000.000 đồng hẹn khi nào lấy Đ chủ quyền sang tên thì trả hết là đúng sự thật. Bởi lẽ trong quá trình giải quyết vụ án TAND huyện Hòn Đất đã tiến hành trưng cầu giám định đối với "Biên nhận" đề ngày 06/7/2012 Phòng kỹ thuật hình sự tỉnh Kiên Giang đã có kết luận giám định số 729 ngày 15/01/2018 xác định: Chữ viết ghi họ tên "Nguyễn Thanh P" dưới mục "Người nhận" trên "Biên nhận", đứng tên Nguyễn Thanh P đề ngày 06/7/2012. (ký hiệu A) so với chữ viết ghi họ tên "Nguyễn Thanh P" trên tài liệu mẫu ký hiệu từ M2 đến M6 và

chữ viết trên tài liệu M7 là do cùng một người viết ra. Phía anh P không đồng ý với kết quả giám định của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Kiên Giang nhưng trong quá trình làm việc tại tòa và tại phiên tòa phía anh P không yêu cầu Tòa án giám định lại chữ ký và chữ viết của mình nên không có cơ sở để Đ Hội đồng xét xử xem xét.

Mặt khác tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 38/2014/QĐST-DS, ngày 15/7/2014 của TAND huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang trước đây giải quyết tranh chấp giữa bà Trần Thị C với anh Trần Đình T cũng thể hiện nội dung: Bà Trần Thị C và các con thống nhất cho anh Trần Đĩnh T bán diện tích đất là 26.680m^2, theo giấy chứng nhận QSD đất tờ bản đồ số 02, thửa đất số 219, tọa lạc tại ấp Mỹ Thái, xã Mỹ Thái, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang cho anh T đứng tên và anh T có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất trên cho anh Nguyễn Thanh P. Đồng thời anh T, anh P và chị H phải có trách nhiệm gửi số tiền 200.000.000 đồng vào chi nhánh ngân hàng nông nghiệp tại Mỹ Lâm cho bà Trần Thị C đứng tên trên sổ tiết kiệm. Trong vụ án trên anh P và chị H tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, theo nội dụng quyết định thì anh P và chị H cùng anh T phải có nghĩa vụ chuyển số tiền 205.000.000 đồng vào tài khoản cho bà Trần Thị C. Anh P và chị H Đ nghe và cùng ký tên.

Từ những cơ sở trên có thể khẳng định việc vợ chồng anh P, chị H chỉ mới giao cho vợ chồng anh T, chị T số tiền chuyển nhượng là 640.000.000 đồng, số còn lại 205.000.000 đồng chưa giao là đúng thực tế khách quan, phù hợp với các tài liệu có trong hồ sơ của vụ án. Như vậy lời trình bày của anh P và chị H là không có cơ sở để chấp nhận. Do đó cần buộc anh P và chị H phải tiếp tục giao số tiền còn thiếu lại là 205.000.000 đồng cho anh Trần Đình T và chị Trương Thị T.

Tại phiên tòa anh P và chị H yêu cầu anh T và chị T phải giao trả phần đất đã chuyển nhượng và bồi thường số tiền mất thu nhập trên đất là 160.800.000 đồng do anh T vào bao chiếm đất, gây khó khăn, có hành vi ngăn cản anh Cnh tác đất. Trong khi đó anh T không đồng ý, anh T cho rằng anh chị không tự ý vào bao chiếm đất đã chuyển nhượng cho anh P, khi nhận chuyển nhượng đất xong anh P đã vào Cnh tác Đ 02 vụ lúa, sau đó không biết lý do gì lại bỏ hoang đất không Cnh tác nữa. Do anh P không giao đủ số tiền còn lại để anh giao cho bà C nên anh Trần Văn Đ đã vào Cnh tác đất tránh bỏ hoang. Việc mất thu nhập trên đất là do lỗi của anh P chứ không phải lỗi do anh nên anh T không đồng ý với yêu cầu của anh P.

HĐXX xét thấy yêu cầu bồi thường thiệt hại của anh P và chị H là không có cơ sở để chấp nhận. Do anh P, chị H cho rằng anh T, chị T có hành vi ngăn cản, gây khó khăn và tự ý bao chiếm lại diện tích đất đã chuyển nhượng cho anh nhưng anh chị không có chứng cứ gì chứng minh cho việc này, trong khi đó thực tế anh T cũng không Cnh tác trên đất mà là anh Đ. Việc anh Đ Cnh tác trên đất là do anh P không giao đủ số tiền như đã thỏa thuận cho bà Trần Thị C.

Đồng thời phía anh P cho rằng phía gia đình anh T đã có hành vi hăm dọa, đe dọa nên anh không thể tiếp tục làm đất nên mới mất thu nhập là không có cơ sở để Đ chấp nhận, bởi lẽ anh P không có chứng cứ gì để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình. Do đó không có cơ sở để Đ HĐXX xem xét chấp nhận.

Đối với ý kiến phát biểu của Vị luật sư. Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất Đ lập ngày 24/9/2014 giữa anh Nguyễn Thanh P và chị Phan Thị H với anh Trần Đĩnh T và chị Trương Thị T. Buộc phía vợ chồng anh Trần Đĩnh T và chị Trương Thị T phải giao phần đất có diện tích là 26.680m^2 thửa đất số 219, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp Mỹ Thái, xã Mỹ Thái, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang và giấy chứng nhận QSD đất số BX 395297 đứng tên anh Nguyễn Thanh P và bà Phan Thị H vào ngày 11/11/2014 cho anh Nguyễn Thanh P, chị Phan Thị H.

Đối với phần yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với số tiền 160.800.000 đồng mà Vị Luật sư đề nghị. Xét thấy như đã phân tích ở trên là không có cơ sở nên phần đề nghị của Vị luật sư là không có căn cứ để Đ HĐXX xem xét chấp nhận.

Còn yêu cầu của Vị luật sư đề nghị tách vụ án đối với số tiền 205.000.000 đồng. Xét thấy lời đề nghị của Vị luật sư là không có căn cứ nên không Đ HĐXX xem xét chấp nhận. Bởi lẽ nếu không xem xét giải quyết yêu cầu phản tố đối với số tiền 205.000.000 đồng trong cùng vụ án này sẽ không giải quyết triệt để vụ án.

Đối với ý kiến phát biểu của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất là có căn cứ để Đ HĐXX xem xét chấp nhận trong quá trình nghị án.

Từ những lập luận và viện dẫn nêu trên HĐXX thống nhất chấp nhận một phần yêu cầu của anh Nguyễn Thanh P và chị Phan Thị H. Buộc anh Trần Đình T và chị Trương Thị T giao giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích đất là 26.680m^2, thửa số 219, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp Mỹ Thái, xã Mỹ Thái, huyện Hòn Đất, tỉnh

Kiên Giang hiện đứng tên Nguyễn Thanh P, chị Phan Thị H cho anh P và chị H. Bác yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại đối với số tiền 160.800.000 đồng mà anh P, chị H yêu cầu.

Đồng thời chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Trần Đình T, buộc anh P và chị H phải giao số tiền chuyển nhượng chưa thanh toán là 205.000.000 đồng. Buộc anh Trần Văn Đ giao trả diện tích đất là 26.680m^2, thửa số 219, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp Mỹ Thái, xã Mỹ Thái, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang cho anh P và chị H. Ghi nhận sự tự nguyện của anh Trần Đình T và chị Trương Thị T về việc trả lại số tiền 205.000.000 đồng cho bà Trần Thị C khi anh P và chị H giao trả số tiền này cho anh chị.

Về chi phí đo đạc là 2.449.000 đồng theo biên lai thu tiền ngày 14/9/2016 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất và chi phí định giá là 4.622.000 đồng theo biên bản thanh lý số 53 ngày 25/10/2016 của Công ty TNHH Hoàng Kim Kiên Giang. Tổng cộng số tiền là 7.071.000 đồng, số tiền này mỗi người phải chịu ½.

Buộc anh Trần Đình T, chị Trương Thị T phải hoàn trả lại cho anh Nguyễn Thanh P và chị Phan Thị H ½ số tiền đo đạc và định giá là 3.535.500 đồng (do anh P, chị H đã tạm ứng trước đây).

Về chi phí giám định chữ ký là 1.275.000 đồng theo biên nhận đề ngày 15/01/2018 của Phòng kỹ thuật hình sự công an tỉnh Kiên Giang. Phía anh P và chị H phải chịu số tiền này. Buộc anh P và chị H phải hoàn trả cho anh T số tiền chi phí giám định là 1.275.000 đồng (do anh T đã tạm ứng trước đây).

[3] Về án phí: Buộc đồng bị đơn anh Trần Đình T và chị Trương Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Buộc anh Nguyễn Thanh P và chị Phan Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải trả cho anh T, chị H là 10.250.000 đồng (205.000.000 đồng x 5%).

Buộc anh Nguyễn Thanh P và chị Phan Thị H phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền yêu cầu không Đ chấp nhận là 8.040.000 đồng (160.800.000 đồng x 5%).

Tổng cộng số tiền anh P và chị H phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là 18.290.000 đồng. Khấu trừ số tiền tạm ứng phí án anh P, chị H đã nộp là 1.200.000 đồng theo biên lai thu số 0005358 ngày 20/01/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự

huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. Theo đó anh P và chị H còn phải nộp thêm số tiền là 17.090.000 đồng.

Hoàn trả lại cho anh Trần Đình T toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.125.000 đồng theo biên lai thu số 0009177 ngày 27/11/2018 của Chi cục Thi hành án huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227 và Điều 228, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 604, Điều 605, Điều 608, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701 và Điều 702 BLDS năm 2005;

- Áp dụng 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/. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn anh Nguyễn Thanh P và chị Phan Thị H.

1.1 Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất Đ lập ngày 24/9/2014 tại Văn phòng công chứng Pháp lý giữa anh Nguyễn Thanh P và chị Phan Thị H với anh Trần Đĩnh T và chị Trương Thị T là đúng quy định pháp luật.

1.2 Buộc anh Trần Đình T và chị Trương Thị T giao trả giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích đất là 26.680m^2, thửa số 219, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp Mỹ Thái, xã Mỹ Thái, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang mang tên Nguyễn Thanh P, Phan Thị H cho anh P và chị H khi án có hiệu lực pháp luật.

1.3 Bác yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại của anh Nguyễn Thanh P đối với số tiền 160.800.000 đồng do mất thu nhập trên đất.

2/. Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Trần Đình T.

2.1 Buộc anh Nguyễn Thanh P và chị Phan Thị H phải giao cho anh Trần Đình T và chị Trương Thị T số tiền chuyển nhượng chưa thanh toán là 205.000.000 đồng (Hai trăm lẻ năm triệu đồng).

2. 2 Ghi nhận sự tự nguyện của anh Trần Đình T và chị Trương Thị T về việc trả lại số tiền 205.000.000 đồng cho bà Trần Thị C khi anh P và chị H giao trả số tiền này.

2.3 Buộc anh Trần Đình T, chị Trương Thị T và anh Trần Văn Đ giao trả diện tích đất là 26.680m^2, thửa số 219, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp Mỹ Thái, xã Mỹ Thái, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang cho anh Nguyễn Thanh P và chị Phan Thị H.

Kể từ ngày người Đ thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

3/. Về án phí DSST: Buộc đồng bị đơn anh Trần Đình T và chị Trương Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Buộc anh Nguyễn Thanh P và chị Phan Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải trả cho anh T, chị H là 10.250.000 đồng (205.000.000 đồng x 5%).

Buộc anh Nguyễn Thanh P và chị Phan Thị H phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền yêu cầu không Đ chấp nhận là 8.040.000 đồng (160.800.000 đồng x 5%).

Tổng cộng số tiền anh P và chị H phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là 18.290.000 đồng. Khấu trừ số tiền tạm ứng phí án anh P, chị H đã nộp là 1.200.000 đồng theo biên lai thu số 0005358 ngày 20/01/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. Theo đó anh P và chị H còn phải nộp thêm số tiền là 17.090.000 đồng.

Hoàn trả lại cho anh Trần Đình T toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.125.000 đồng theo biên lai thu số 0009177 ngày 27/11/2018 của Chi cục Thi hành án huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

Về chi phí đo đạc là 2.449.000 đồng theo biên lai thu tiền ngày 14/9/2016 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất và chi phí định giá là 4.622.000 đồng theo biên bản thanh lý số 53 ngày 25/10/2016 của Công ty TNHH Hoàng Kim Kiên Giang. Tổng cộng số tiền là 7.071.000 đồng, số tiền này mỗi người phải chịu ½.

Buộc anh Trần Đình T, chị Trương Thị T phải hoàn trả lại cho anh Nguyễn Thanh P và chị Phan Thị H ½ số tiền đo đạc và định giá là 3.535.500 đồng (do anh P, chị H đã tạm ứng trước đây).

Về chi phí giám định chữ ký là 1.275.000 đồng theo biên nhận đề ngày 15/01/2018 của Phòng kỹ thuật hình sự công an tỉnh Kiên Giang. Phía anh P và chị H phải chịu số tiền này. Buộc anh P và chị H phải hoàn trả cho anh T số tiền chi phí giám định là 1.275.000 đồng (do anh T đã tạm ứng trước đây).

4/. Quyền kháng cáo: Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận Đ bản án hoặc bản án Đ niêm yết công khai.

Trường hợp bản án, quyết định Đ thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người Đ 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 và 9 Luật thi hành án dân sự đã Đ sửa đổi bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án Đ thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự đã Đ sửa đổi bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:
- *VKS nhân dân huyện Hòn Đất;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ./.*

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

Lê Văn An