TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BÌNH LONG
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Bản án số: 02/2023/DS-ST
Ngày: 14/4/2023
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 THỊ XÃ BÌNH LONG, TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa*:* Ông Phạm Bình
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Thanh Minh
Bà Nông Thị Giới

- **Thư ký phiên tòa**: Ông Nguyễn Văn Quý - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa**: Ông Nguyễn Hùng Phong – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 4 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 125/2021/TLST-DS ngày 08 tháng 10 năm 2021, về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2023/QĐXXST – DS ngày 08/3/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Thị K, sinh năm 1966
Địa chỉ: Tổ 7, khu phố HP, phường HC, thị xã BL, tỉnh Bình Phước.
Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Dương Tất P, sinh năm 1983
Địa chỉ: Tổ 6, khu phố PS, phường AL, thị xã BL, tỉnh Bình Phước.
Bị đơn: 1. Anh Lê Trung K1, sinh năm 1976
2. Chị Ngô Thị Kim L, sinh năm 1986
Địa chỉ: Tổ 4, khu phố PT, phường PĐ, thị xã BL, tỉnh Bình Phước. (Anh Lê Trung K đã ủy quyền cho chị Ngô Thị Kim L)
Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan:
1. Ông Điểu L1, sinh năm 1971 (vắng mặt)
2. Bà Thị B, sinh năm 1977 (vắng mặt)
Địa chỉ: Tổ 2, ấp S 5, xã MT, huyện HQ, tỉnh Bình Phước.
3. Anh Điểu S, sinh năm 1987 (vắng mặt)
4. Chị Thị G, sinh năm 1989 (xin vắng mặt)
Địa chỉ: Tổ 2, ấp 23 (nay là ấp TT), xã PA, huyện HQ, tỉnh Bình Phước.
5. Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước – Người đại diện theo ủy quyền: Anh Tô Mạnh H, chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên – Môi trường. (xin vắng mặt)

Người làm chứng:

1. Ông Điểu M, sinh năm 1955

Địa chỉ: Tổ 7, khu phố HP, phường HC, thị xã BL, tỉnh Bình Phước. (xin vắng mặt)

2. Bà Vũ Thị T, sinh năm 1956

Địa chỉ: Tổ 1, khu phố BN 1, phường HC, thị xã BL, tỉnh Bình Phước. (xin vắng mặt)

3. Chị Điểu Lê Thị H, sinh năm 1981

Địa chỉ: Tổ 4, khu phố BN 1, phường HC, thị xã BL, tỉnh Bình Phước. (xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu chứng cứ kèm theo đơn và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Năm 2009 bà Thị K nhận chuyển nhượng của ông Điểu L1 thửa đất số 104, tờ bản đồ số 34, diện tích 751,2m^2 tại địa chỉ: Ấp Hưng Phú, xã An Phú, huyện Bình Long nay là khu phố Hưng Phú, phường Hưng Chiến, thị xã Bình Long. Sau khi nhận chuyển nhượng, do ông Điểu L1 làm mất giấy tờ liên quan nên hai bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng bà K đã nhận đất và canh tác ổn định từ năm 2009 tới nay. Đến năm 2020 bà K tiến hành làm các thủ tục về đất thì phát hiện thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Trung K1 và vợ là Ngô Thị Kim L.

Bà Thị K yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/10/2013 giữa ông Điểu S và vợ là bà Thị G với ông Lê Trung K1 và vợ là bà Ngô Thị Kim L bị vô hiệu.

2. Yêu cầu Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông K1 bà L để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà K.

Bị đơn Ngô Thị Kim L trình bày: Năm 2013 vợ chồng chị L anh K1 nhận chuyển nhượng thửa đất số 104, tờ bản đồ số 34 của anh Điểu S và vợ là chị Thị G, giá trị chuyển nhượng đất là 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng), thủ tục chuyển nhượng đất đúng theo quy định của pháp Luật về đất đai. Khi nhận chuyển nhượng thì anh Điểu S giao cho vợ chồng chị L một thửa đất đang trồng cây tầm vông ở gần nghĩa địa phường Hưng Chiến. Sau đó anh K1 chị L phát hiện thửa đất nhận chuyển nhượng không phải là thửa đất mà anh S giao; quá trình tìm hiểu thì anh K1 chị L mới biết thửa đất mà vợ chồng anh S chuyển nhượng cho mình đang được bà Thị K sử dụng, bà K không đồng ý giao trả thửa đất cho vợ chồng chị L.

Vợ chồng chị L và anh K1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà K về việc yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng chị L và vợ chồng ông Điểu S bà Thị G bị vô hiệu. Chị L, anh K1 có yêu cầu phản tố: Yêu cầu bà K trả lại đất cho vợ chồng chị L sử dụng; Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu theo yêu cầu của bà K thì

chị L anh K1 yêu cầu ông S bà G phải hoàn trả cho vợ chồng chị L giá trị quyền sử dụng đất tính bằng tiền theo giá trị mà Hội đồng định giá tài sản đã định là 751.200.000 đồng (bảy trăm năm mươi mốt triệu hai trăm nghìn đồng).

Anh Điểu S, chị Thị G vắng mặt tại phiên tòa, quá trình tham gia tố tụng, anh S, chị G trình bày: Năm 2013 anh S mua vật liệu xây dựng của bà Phủ (bà Phủ là mẹ của chị Ngô Thị Kim L) để xây nhà nhưng không đủ tiền trả nên anh S mới chuyển nhượng thửa đất số 104, tờ bản đồ số 34 cho vợ chồng anh Lê Trung K1 chị Ngô Thị Kim L để lấy tiền trả cho bà Phủ. Giá trị chuyển nhượng khi đó là 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng). Khi chuyển nhượng đất thì anh S chỉ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để người nhận chuyển nhượng đất tự đi làm thủ tục chuyển nhượng. Anh S không giao đất cho anh K1 chị L vì khi đó anh S cũng không biết thửa đất nằm ở đâu. Về nguồn gốc đất là của anh Điểu L1 (Điểu L1 là anh của Điểu S) sang nhượng cho Điểu S. Khi đó anh L1 vay tiền ngân hàng không trả được nên chuyển nhượng thửa đất này cho anh S để anh S trả nợ ngân hàng thay cho anh L1. Việc sang nhượng đất vào khoảng tháng 3/2013, đến khoảng tháng 10/2013 thì anh S chuyển nhượng lại đất cho anh K1 chị L như đã trình bày ở trên. Anh S chị G không đồng ý bồi thường giá trị đất như chị L yêu cầu. Nếu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông S bà Thị G và anh K1 chị L vô hiệu thì anh S yêu cầu anh Điểu L1 phải hoàn trả cho anh S 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) là số tiền anh S trả cho anh L1 để nhận chuyển nhượng đất.

Ông Điểu L1 trình bày: Thửa đất số 104, tờ bản đồ số 34 có nguồn gốc là của cha Điểu L1 là ông Điểu Danh cho Điểu L1. Sau đó Điểu S là em ruột Điểu L1 mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Điểu L1. Điểu L1 có chuyển nhượng thửa đất này bằng giấy viết tay cho bà Thị K nhưng không nhớ là chuyển nhượng vào năm nào. Điểu L1 cũng không chuyển nhượng thửa đất này cho Điểu S. Điểu L1 cũng không đồng ý trả cho Điểu S số tiền 20.000.000 đồng như Điểu S yêu cầu.

Tại bản tự khai ngày 27/12/2021 ông Tô Mạnh H đại diện Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước trình bày:

Năm 1998 hộ ông Điểu Danh được Ủy ban nhân dân huyện Bình Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 102347 gồm hai thửa đất. Thửa thứ nhất có diện tích 4.300m^2, thửa thứ hai có diện tích 595m^2, hai thửa đất đều tọa lạc tại Ấp Hưng Phú, xã An Phú, huyện Bình Long (nay là thị xã Bình Long).

Sau khi ông Danh chết thì thửa đất 4.300m^2 được làm thủ tục thừa kế cho ông Điểu L1. Sau khi đo đạc bản đồ chính quy thì đổi thành thửa đất số 47, tờ bản đồ số 02 có diện tích 5.145,9m^2, đã được Ủy ban nhân dân huyện Bình Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.03832 ngày 28/7/2009. Thửa đất thứ hai thì sau khi ông Danh chết, ông Điểu L1 làm thủ tục cấp lại thành thửa đất số 104, tờ bản đồ số 34 diện tích 751,2m^2 đã được Ủy ban nhân dân huyện Bình Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H. 02392 ngày 28/7/2009. Ngày 14/5/2013 ông Điểu L1 chuyển nhượng thửa đất này cho ông Điểu S và

ngày 17/10/2013 ông Điểu S và bà Thị G tiếp tục chuyển nhượng cho ông Lê Trung K1 và vợ là Ngô Thị Kim L.

Qua kiểm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện Bình Long (nay là thị xã Bình Long) thì thấy về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhân quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 104, tờ bản đồ số 34 chưa có thủ tục mở thừa kế quyền sử dụng đất sau khi ông Điểu Danh chết.

Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long đề nghị Tòa án căn cứ vào các hồ sơ, chứng cứ L quan để xử lý vụ việc theo đúng các quy định của pháp Luật.

Những người làm chứng trình bày: Ông Điểu M, bà Vũ Thị T, chị Điểu Lê Thị H trình bày cùng có nội dung như sau: Họ là người dân cư trú ở địa phương có nhà ở gần với nhà bà Thị K, họ biết thửa đất số số 104 có nguồn gốc là của ông Điểu Danh. Từ khoảng năm 2009 tới nay họ thấy bà Thị K là người trực tiếp sử dụng thửa đất này, trước đây bà K trồng cao su, cách đây khoảng 4 – 5 năm thì bà K thanh lý cây cao su để trồng Điều. Việc chuyển nhượng thửa đất này giữa các đương sự trong vụ án như thế nào thì họ không biết.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp Luật tố tụng: Tòa án nhân dân thị xã Bình Long thụ lý vụ án Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đơn khởi kiện của bà Thị K là đúng thẩm quyền. Quá trình tiến hành tố tụng, Thẩm phán, Thư ký tòa án và Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của pháp Luật, xác định đúng quan hệ tranh chấp và thành phần tham gia tố tụng, xác minh thu thập chứng cứ đúng quy định. Các đương sự tham gia tố tụng cũng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp Luật.

Về việc giải quyết vụ án: Yêu cầu khởi kiện của bà Thị K về việc tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh S chị G với anh K1, chị L bị vô hiệu là có căn cứ, yêu cầu Tòa án chấp nhận. Đồng thời công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Điểu L1 và bà Thị K. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp Luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về áp dụng pháp L1ật tố tụng: Tranh chấp giữa bà Thị K với anh Lê Trung K1 chị Ngô Thị Kim L và tranh chấp giữa các đương sự trong vụ án là tranh chấp về hợp đồng, L quan đến quyền sử dụng đất tại thị xã Bình Long nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ L1ật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

Tại phiên tòa hôm nay những người có quyền lợi, nghĩa vụ Liên quan gồm: Điểu L1, Thị B, Điểu S, Thị G vắng mặt không có lý do. Tuy nhiên những người này đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nên căn cứ vào khoản 2 Điều 227 Bộ L1ật Tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Điểu L1 và bà Thị K: Giữa bà Thị K và ông Điểu L1 có hợp đồng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hình thức chuyển nhượng chỉ là giấy viết tay (nay giấy viết tay này cũng không còn), không có công chứng hay chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Theo hợp đồng này thì ông Điểu

L1 chuyển nhượng cho bà Thị K thửa đất số 104, tờ bản đồ số 34, diện tích 751,2m^2, tọa lạc ấp Hưng Phú, xã An Phú, huyện Bình Long (nay là khu phố Hưng Phú, phường Hưng Chiến thị xã Bình Long), tỉnh Bình Phước. Sau khi nhận chuyển nhượng thì bà K đã nhận đất và canh tác ổn định từ năm 2009 tới nay. Mặc dù về hình thức chuyển nhượng đất là chưa phù hợp với các quy định của pháp Luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên việc chuyển nhượng đất này là có thật, bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền và bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất và sử dụng đất từ năm 2009 tới nay. Căn cứ vào khoản 2 Điều 129 Bộ L1ật dân sự thì Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Điểu L1 và bà Thị K.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Điểu L1 bà Thị B với anh Điểu S chị Thị G: Như nhận định ở phần trên, thửa đất số 104, tờ bản đồ số 34 ông Điểu L1 đã chuyển nhượng cho bà Thị K, ông L1 đã giao đất cho bà K sử dụng từ năm 2009, mặc dù chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp Luật về chuyển nhượng đất nhưng bà K đã nhận đất, sử dụng ổn định và đã trả đủ tiền chuyển nhượng nên phải công nhận việc chuyển nhượng. Vì thế việc ông L1 tiếp tục chuyển nhượng đất cho anh Điểu S là trái pháp Luật, không thể thực hiện được trên thực tế vì ông L1 không thể có đất để giao cho anh S, bản thân anh S cũng không nhận đất, không sử dụng đất. Vì vậy hợp đồng này có đối tượng không thể thực hiện được, căn cứ vào Điều 408 Bộ Luật dân sự thì hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Điểu L1 bà Thị B và anh Điểu S chị Thị G bị vô hiệu. Ông L1 trình bày là không chuyển nhượng đất cho anh S chị G nhưng việc chuyển nhượng này được thực hiện bằng hợp đồng có công chứng; kết quả trưng cầu giám định chữ ký, dấu vân tay của ông L1 bà B trong hợp đồng này cũng xác thực dấu vân tay trong hợp đồng đúng là của ông L1 và bà B. Nên lời trình bày của ông L1 cho rằng không chuyển nhượng đất cho anh S là không có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Điểu S chị Thị G và anh Lê Trung K1 chị Ngô Thị Kim L: Như phân tích ở phần trên, thửa đất số 104, tờ bản đồ số 34 ông Điểu L1 đã chuyển nhượng cho bà Thị K từ năm 2009. Sau khi chuyển nhượng đất cho bà Thị K, ông L1 lại tiếp tục chuyển nhượng đất cho anh Điểu S, rồi anh Điểu S cùng vợ là chị Thị G tiếp tục chuyển nhượng cho anh Lê Trung K1 chị Ngô Thị Kim L. Cũng giống như hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L1 và anh S, việc chuyển nhượng đất giữa anh S chị G với anh K1 chị L cũng chỉ là chuyển nhượng trên giấy tờ, các bên tham gia chuyển nhượng không tiến hành giao đất cho nhau; tại thời điểm chuyển nhượng đất thì thửa đất là đối tượng chuyển nhượng đang do bà K sử dụng nên cũng như hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L1 và anh S, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh S chị G với anh K1 chị L bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được.

[2.4] Xét yêu cầu của anh Lê Trung K1 chị Ngô Thị Kim L và yêu cầu của anh S chị Thị G: Do các hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông L1 và anh S; giữa anh S chị G với anh K1 chị L bị vô hiệu nên theo quy định tại Điều 131 Bộ Luật dân sự về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Như vậy ông Điểu L1 phải hoàn trả cho anh Điểu S số tiền đã nhận khi chuyển nhượng đất là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng). Anh S không yêu cầu ông L1 phải bồi thường thiệt hại nên Tòa án không xét.

Anh Điểu S và chị Thị G phải hoàn trả cho anh Lê Trung K1 chị Ngô Thị Kim L số tiền đã nhận khi chuyển nhượng đất là 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng). Anh K1 chị L yêu cầu anh S chị G bồi thường bằng giá trị quyền sử dụng đất theo như giá trị do Hội đồng định giá tài sản đã định là 751.200.000 đồng (bảy trăm năm mươi một triệu hai trăm nghìn đồng). Hội đồng xét xử căn cứ vào giá trị quyền sử dụng đất đã được định giá là 751.200.000 đồng (bảy trăm năm mươi một triệu hai trăm nghìn đồng) để giải quyết hậu quả. Theo đó thì thiệt hại được tính bằng giá trị quyền sử dụng đất hiện tại trừ đi giá trị đất khi hai bên thực hiện chuyển nhượng, cụ thể là 751.200.000đ – 70.000.000đ = 681.200.000đ. Trong trường hợp này hợp đồng bị vô hiệu hoàn toàn do lỗi của anh S chị G nên buộc anh Điểu S chị Thị G phải bồi thường thiệt hại cho anh Lê Trung K1 chị Ngô Thị Kim L 681.200.000 đồng (sáu trăm tám mươi mốt triệu hai trăm nghìn đồng).

Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, bà Thị K đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản với số tiền 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng). Ông L1 bà B, anh S chị G có lỗi dẫn tới hợp đồng bị vô hiệu nên những người này phải chịu phần chi phí bằng nhau. Cụ thể là ông L1 bà B chịu 1/2 tương đương số tiền 2.000.000 đồng (hai triệu đồng); anh S chị G chịu 1/2 tương đương số tiền 2.000.000 đồng (hai triệu đồng). Buộc những người này phải trả lại cho bà Thị K.

Bà Thị K cũng nộp tiền tạm ứng chi phí giám định và các chi phí L quan đến việc giám định chữ ký, dấu vân tay của ông Điểu L1 bà Thị B hết 8.700.000 đồng (tám triệu bảy trăm nghìn đồng). Việc này là do lỗi của ông L1 bà B nên ông L1 bà B phải chịu chi phí giám định này nên buộc ông L1 bà B phải trả lại cho bà K 8.700.000 đồng (tám triệu bảy trăm nghìn đồng)

Về án phí: Yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu của bà K được chấp nhận nên anh K1 chị L phải chịu án phí về việc tuyên hợp đồng vô hiệu là 300.000 đồng (ba răm nghìn đồng).

Yêu cầu của anh S chị G được chấp nhận nên ông L1 bà B phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho anh S chị G. Cụ thể là 20.000.000đ x 5% = 1.000.0000 đồng (một triệu đồng).

Yêu cầu của anh K1 chị L được chấp nhận nên ông S bà G phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho anh K1 chị L. Cụ thể là 70.000.000đ + 681.200.000đ = 751.200.000đ. Tiền án phí sẽ là 20.000.000đ + (351.200.000đ x 4%) = 34.048.000 đồng (ba mươi bốn triệu không trăm bốn mươi tám nghìn đồng).

Việc Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Điểu L1 khi chưa làm thủ tục mở thừa kế là không đúng quy định. Tuy nhiên những người thừa kế theo pháp L1ật của ông Điểu Danh là Điểu L1, Điểu Hãn, Điểu S đều thừa nhận là thửa đất đã được ông Danh cho ông Điểu L1 và họ không có yêu cầu gì về thừa kế đối với thửa đất này nên Tòa án không xét.

Phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Long tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các điều 129, 131, 407, 408 Bộ L1ật dân sự; điều 144, 147 Bộ Luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thị K, tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Điểu S chị Thị G với anh Lê Trung K1 chị Ngô Thị Kim L về thửa đất số 104, tờ bản đồ số 34, diện tích 751,2m^2 tại địa chỉ: Khu phố Hưng Phú, phường Hưng Chiến, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước vô hiệu.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Lê Trung K1 chị Ngô Thị Kim L đối với thửa đất số 104, tờ bản đồ số 34, diện tích 751,2m^2 tại địa chỉ: Khu phố Hưng Phú, phường Hưng Chiến, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Thị K.

2. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Buộc ông Điểu L1 phải hoàn trả cho anh Điểu S chị Thị G số tiền chuyển nhượng đất là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

Buộc anh Điểu S chị Thị G phải hoàn trả cho anh Lê Trung K1 chị Ngô Thị Kim L số tiền chuyển nhượng đất là 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng).

Buộc anh Điểu S chị Thị G phải bồi thường thiệt hại cho anh Lê Trung K1 chị Ngô Thị Kim L số tiền 681.200.000 đồng (sáu trăm tám mươi mốt triệu hai trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp L1ật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chậm thi hành các khoản nêu trên thì phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ L1ật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 L1ật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 9 L1ật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 L1ật Thi hành án dân sự.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Điểu L1 bà Thị B, anh Điểu S chị Thị G mỗi bên phải trả lại cho bà Thị K số tiền 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản tranh chấp.

Ông Điểu L1, bà Thị B phải trả lại cho bà Thị K số tiền 8.700.000 đồng (tám triệu bảy trăm nghìn đồng) chi phí giám định.

4. Về án phí:

Anh Lê Trung K1 chị Ngô Thị Kim L phải chịu án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được trừ vào 1.750.000 đồng (một triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã đóng, còn lại trả cho Anh Lê Trung K1 chị Ngô Thị Kim L 1.450.000 đồng (một triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002541 ngày 29/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

Ông Điểu L1 bà Thị B phải chịu án phí 1.000.0000 đồng (một triệu đồng).

Anh Điểu S chị Thị G phải chịu án phí 34.048.000 đồng (ba mươi bốn triệu không trăm bốn mươi tám nghìn đồng) được trừ đi 500.000 đồng (năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã đóng theo biên lai thu số 0002546 ngày 06/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước, còn lại phải đóng là 33.548.000 đồng (ba mươi ba triệu năm trăm bốn mươi tám nghìn đồng).

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt hợp lệ bản án.

THAY MẶT HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ
(đã ký)

Phạm Bình

Nơi nhận:
-TAND tỉnh Bình Phước
-VKSND TX Bình Long.
-Chi cục THADS TX Bình Long.
-Các đương sự.
-Lưu hồ sơ.