

Bản án số:01/2021/DS-ST
Ngày: 17/01/2022
“Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSD đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN G, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Hồng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Huy Phước

2. Bà Trần Kim Ly

- Thư ký phiên tòa: Ông Dương Hoàng Thân – Thư ký Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện G tham gia phiên tòa: Ông Khương Hoài Thương - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện G xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 19/2018/TLST-DS ngày 18 tháng 5 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2021/QĐXXST-DS, ngày 10 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Ông Nguyễn Phát Đ**, sinh năm 1961 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh An Giang.

Bị đơn:

- **Bà Nguyễn Thị K**, sinh năm 1953 (vắng mặt không lý do)

- **Anh Huỳnh Văn U**, sinh năm 1992 (vắng mặt không lý do)

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: **Bà Nguyễn Tuyết L**, sinh năm 1962. (vợ ông Đ - có mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 11/5/2018 và lời khai trong suốt quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Phát Đ trình bày:

Bà K có mua và nợ tiền vật tư nông nghiệp của ông Nguyễn Phát Đ số tiền 490.000.000 đồng nhưng đến hạn không thanh toán nên ngày 02/11/2010 bà K chuyển nhượng cho ông diện tích đất là 34 công tầm điền tương đương 34.000.000

m² với giá 476.000.000 đồng để trừ nợ công thêm một số khoảng nợ khác tổng cộng 490.000.000 đồng. Diện tích đất mà bà K bán cho ông tọa lạc tại ấp V (này là ấp T), xã V, huyện G, tỉnh Kiên Giang. Tại thời điểm bán thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Khi chuyển nhượng Bà K và ông Đ chỉ làm hợp đồng bằng tay là “Giấy sang nhượng đất”, hợp đồng này được ký vào ngày 02/11/2010, sau đó ông Đ cho gia đình bà K thuê lại phần đất để canh tác. Ngày 10/10/2011 ông Đ có gặp bà K yêu cầu làm thủ tục để sang tên nhưng bà K cam kết sau khi được cấp giấy chứng nhận QSD đất sẽ sang tên qua cho ông Đ tại ban hòa giải ấp V. Năm 2015 thì ông Đ phát hiện bà K đã có giấy chứng nhận QSD đất nhưng bà vẫn không làm thủ tục chuyển nhượng nên ông Đ đã khởi kiện bà K đến Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang để yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà K làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông. Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 09/10/2015 bà K và anh Huỳnh Văn U (con của bà K) có cam kết đến tháng 4 năm 2018 lấy giấy chứng nhận QSD đất đang thế chấp tại ngân hàng về sẽ làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Đ nếu không làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Đ thì sẽ trả cho ông Đ 490.000.000 đồng và bồi thường cho ông Đ thêm 490.000.000 đồng, tổng cộng là 980.000.000 đồng.

Đến hết thời gian cam kết nhưng bà K, anh U vẫn không thực hiện việc chuyển nhượng nên ông Đ đã khởi kiện bà K và anh U tại Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang để tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu Tòa án buộc bà K, anh U phải hoàn trả lại cho ông toàn bộ giá trị chuyển nhượng đất ban đầu có tính đến giá trị chênh lệch do trượt giá theo kết quả định giá đất trong quá trình tòa án giải quyết vụ án.

Tại bản tự khai ngày 14/6/2018 và lời khai trong suốt quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Nguyễn Thị K trình bày:

Bà Nguyễn Thị K thừa nhận nợ tiền vật tư, nông nghiệp của ông Nguyễn Phát Đ số tiền là 490.000.000 đồng, bà thừa nhận có ký tên trong giấy sang nhượng đất ngày 02/11/2010, nhưng bà K cho rằng đây chỉ là thỏa thuận giao đất cho ông Đ sử dụng để trừ số tiền mà bà nợ ông Đ. Khi nào có tiền thì bà sẽ trả số tiền 490.000.000 đồng và lấy lại diện tích trên để canh tác. Bà cũng thừa nhận có ký tên trong tờ thỏa thuận ngày 09/10/2015 nhưng bà không đồng ý với nội dung trong tờ thỏa thuận vì bà chỉ cam kết khi nào lấy giấy chứng nhận về mà không có số tiền 490.000.000 đồng trả cho ông Đ thì sẽ bồi thường cho ông Đ thêm 490.000.000 đồng.

Bà K không thống nhất đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà K chỉ đồng ý trả cho ông Đ số tiền nợ vật tư nông nghiệp là 490.000.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 14/6/2018 và lời khai trong suốt quá trình giải quyết vụ án bị đơn là ông Huỳnh Văn U trình bày:

Ông Huỳnh Văn U thừa nhận nợ tiền vật tư, nông nghiệp của ông Nguyễn Phát Đ số tiền là 490.000.000 đồng. Anh thừa nhận có ký tên trong tờ thỏa thuận ngày 09/10/2015 nhưng bà không đồng ý với nội dung trong tờ thỏa thuận vì nội chỉ cam kết khi nào lấy giấy chứng nhận về mà không có số tiền 490.000.000 đồng trả cho ông Đ thì sẽ bồi thường cho ông Đ thêm 490.000.000 đồng.

Anh U không thống nhất đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ, ông U nhận trách nhiệm cùng mẹ của mình là K thanh toán cho ông Đ số tiền nợ vật tư nông

nghiệp là 490.000.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 10/9/2018 và lời khai trong suốt quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết L trình bày:

Bà L là vợ của ông Nguyễn Phát Đ, bà thống nhất lời trình bày và yêu cầu của chồng bà là ông Đ

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện G phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử sơ thẩm Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về trình tự thủ tục giải quyết vụ án. Tuy nhiên Thẩm phán còn vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử vụ án.

- Về nội dung, Theo lời trình bày của các bên đương sự, qua xem xét tài liệu, chứng cứ đã thu thập được thấy rằng:

1. Hợp đồng được xác lập ngày 02/11/2010 đã vi phạm vào điều kiện để hợp đồng có hiệu lực theo điều Điều 127, Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005.

Do các bên vi phạm các điều kiện để hợp đồng có hiệu lực nên căn cứ Điều 127, Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005.

Đề nghị HĐXX tuyên xử:

1. Tuyên bố hợp đồng sang nhượng đất ngày 02/11/2010 là vô hiệu và chấp nhận yêu cầu của ông Đ về việc yêu cầu bà K, anh U có nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ giá trị diện tích chuyển nhượng 34.000 m² có tính đến giá trị chênh lệch do trượt giá theo kết quả định giá.

2. Về án phí và các chi phí tố tụng khác: Đề nghị HĐXX áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội và các quy định của pháp luật về chi phí tố tụng khác. để xác định nghĩa vụ chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn ông Nguyễn Phát Đ yêu cầu bà Nguyễn Thị K và anh Huỳnh Văn U sang tên giấy chứng nhận QSD đất cho ông Đ theo như cam kết ngày 09/10/2015 nếu bà K, anh U không sang tên cho ông Đ diện tích đất 34.000 m² thì phải trả cho ông Đ số tiền theo giá trị định giá. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp giữa ông Đ, bà K và anh U là “Tranh chấp về hợp đồng dân sự chuyển nhượng QSD đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Các đương sự tranh chấp về hợp đồng dân sự, bị đơn có nơi cư trú tại ấp Tràm Trôi, xã Vĩnh Điều, huyện G, tỉnh Kiên Giang. Do đó, căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang.

Xét sự vắng mặt của Bà K và ông U tại phiên tòa, Tòa án đã mở phiên tòa lần thứ nhất ngày 29/11/2021 nhưng ông, bà vắng mặt không lý do nên HĐXX đã hoãn phiên tòa một lần. Nay phiên tòa được mở lại nhưng ông, bà vẫn tiếp tục vắng mặt không có đơn xin hoãn, không cung cấp chứng cứ về nguyên nhân khách quan, bất khả kháng không thể có mặt nên HĐXX áp dụng Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 để xử vắng mặt ông, bà.

[2] Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kèm theo tài liệu, chứng cứ mà các đương sự đã cung cấp cho Tòa án gồm “Giấy sang nhượng đất ngày 02/11/2010; giấy mượn đất ngày 02/11/2010; giấy cam kết ngày 24/7/2010; tờ cam kết ngày 10/10/2011; giấy hợp đồng mượn đất ngày 24/7/2012; tờ cam kết ngày 09/10/2015; biên nhận ngày 14/9/2017.

HĐXX nhận định như sau: Ngày 02/11/2010 ông Nguyễn Phát Đ và bà Nguyễn Thị K có lập hợp đồng bằng giấy viết tay “giấy sang nhượng đất”, bà K đồng ý chuyển nhượng diện tích 34 công tầm điền (1 công = 1.000 m²) tương đương với 34.000 m² tọa lạc tại tổ 6, ấp V (nay là ấp T), xã V, huyện G, tỉnh Kiên Giang với giá 14.000.000 đồng/01 công, tổng giá trị chuyển nhượng là 476.000.000 đồng. Thực chất nguyên nhân việc chuyển nhượng này là do bà K nợ vật tư nông nghiệp của ông Đ và nợ vài khoản khác tổng cộng 490.000.000 đồng nên lập giấy tờ chuyển nhượng để trừ hết nợ. Tại thời điểm chuyển nhượng thì diện tích đất nêu trên chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, nên bà K và anh U cam kết sau khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất hoàn tất sẽ làm thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất cho ông Đ. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Đ không trực tiếp sử dụng đất mà cho bà K thuê lại sử dụng cho đến nay.

Từ thời điểm nhận chuyển nhượng đất bằng hợp đồng viết tay, năm 2011 ông Đ đã nhiều lần liên hệ với bà K để làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông nhưng không có kết quả. Cụ thể: tại ban hòa giải ấp Vĩnh Lợi (nay là ấp Tràm Trôi), huyện G, tỉnh Kiên Giang bà K và anh U cam kết khi nào hoàn thành thủ tục được cấp giấy chứng nhận QSD đất thì sẽ chuyển quyền sang tên sử dụng cho ông Đ. Đến năm 2015, thì ông Đ phát hiện bà K và anh U đã có giấy chứng nhận QSD đất nhưng không thực hiện cam kết nên ông Đ đã khởi kiện bà K, ông U đến Tòa án nhân dân huyện G yêu cầu Tòa án buộc bà K và ông U thực hiện thủ tục chuyển nhượng. Sau đó, bà K và ông U tiếp tục cam kết đến tháng 4/2018 sau khi nhận lại giấy chứng nhận QSD đất đang được thế chấp tại ngân hàng về sẽ làm thủ tục chuyển nhượng và nếu như không thực hiện sang nhượng cho ông Đ theo như cam kết thì bà K và anh U sẽ trả số tiền hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất là 490.000.000 đồng và bồi thường thêm cho ông Đ là 490.000.000 đồng, tổng hai khoản là 980.000.000 đồng.

HĐXX thấy rằng, mặc dù mục đích là để trừ cần nợ nhưng ý chí của các bên ghi trong hợp đồng viết tay là chuyển nhượng đất, ý chí này hoàn toàn tự nguyện và xác định rõ phần diện tích chuyển nhượng là 34 công tầm điền tương đương 34.000 m². Tuy nhiên, tại thời điểm chuyển nhượng diện tích đất nêu trên chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất nên việc ông Đ và bà K, ông U lập hợp đồng sang nhượng đất là sai so với quy định tại khoản 1 Điều 106 luật Đất đai năm 2003 do thuộc trường hợp chưa được phép chuyển nhượng. Vì vậy có căn cứ để xác định rằng, hợp đồng sang nhượng đất ngày 02/11/2010 giữa ông Đ, bà K là vô hiệu theo quy định

tại Điều 128 Bộ luật dân sự 2005. cụ thể:

“Điều 128. Giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội

Giao dịch dân sự có mục đích và nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu.

Điều cấm của pháp luật là những quy định của pháp luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định.”

Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng QSD dụng đất còn phải tuân thủ về hình thức hợp đồng tức là hợp đồng phải có chứng nhận của công chứng Nhà nước theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai 2003 nhưng ông Đ và bà K, anh U chỉ lập hợp đồng bằng giấy tay với nhau nên cũng đã vi phạm về hình thức của hợp đồng.

Hậu quả khi hợp đồng vô hiệu được quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 *“...thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.”*

Do ông Huỳnh Văn U cùng với mẹ mình có lập bản cam kết thực hiện thủ tục chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại nếu không thực hiện được cho ông Đ vào năm 2015 nên việc ông Đ khởi kiện thêm ông U để cùng có nghĩa vụ liên đới với bà K là phù hợp theo quy định.

Xét về lỗi các bên, HĐXX nhận định:

- Về phía ông Đ, ông là người có thiện chí nhận chuyển nhượng đất thể hiện ở việc nhiều lần liên hệ với bà K, ông U để yêu cầu làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên sử dụng nhưng không có kết quả từ năm 2011 đến nay. Tuy nhiên, việc ông xác lập hợp đồng ban đầu bằng giấy tay là vi phạm hình thức nên mức độ lỗi của ông là 20%

- Về phía bà K, ông U mục đích của ông bà sang nhượng đất cho ông Đ là để cản trở số tiền nợ ông Đ 490.000.000 đồng. Nhưng kể từ năm 2011 đến nay mặc dù có đủ điều kiện chuyển nhượng và cam kết nhiều lần nhưng vẫn không hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Mặt khác, ông, bà vẫn đang trực tiếp canh tác trên đất từ đó đến nay làm cho ông Đ không mặc dù là bên nhận chuyển nhượng nhưng không có đất sử dụng hơn 10 năm. Đồng thời, ông, bà xác lập hợp đồng ban đầu bằng giấy tay là vi phạm hình thức nên mức độ lỗi của ông, bà là 80%

Căn cứ vào biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang và tờ trích đo địa chính số: TĐ 259-2019 (707,708,709,710-18) ngày 31/12/2019 của Chi nhánh văn phòng Đăng ký quyền đất đai huyện G khi đo Đ thực tế khu đất mà ông Đ xác định bà K và anh U đã bán cho ông Đ có diện tích 23.075,3 m², hiện khu đất do bà K và ông U đang quản lý sử dụng. Nhưng diện tích đất mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là 34.000 m². Như vậy, diện tích đất thực tế khi đo ít hơn diện tích hai bên thỏa thuận tại hợp đồng sang nhượng đất viết tay ngày 02/11/2010 là 10.924,7 m².

Do đó khi xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu HĐXX thấy cần thiết phải tính thêm giá trị của diện tích 10.924,7 m² là diện tích chênh lệch so với hợp đồng sang nhượng đất ngày 02/11/2010 do ý chí của các bên chuyển nhượng là

34.000.000 m2.

Đến nay sau hơn 10 năm giá trị đất đã biến động tăng so với giá trị ban đầu nên việc tính thêm giá trị chênh lệch do trượt giá là cần thiết để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của đương sự. Theo mức độ lỗi của các bên, giá trị chênh lệch được tính như sau:

Giá trị chuyển nhượng là 490.000.000 đồng, ông Đ đã đưa cho bà K, ông U số tiền 490.000.000 đồng tương đương với 100% giá trị hợp đồng.

Theo kết quả định giá ngày 11/11/2020 đã được gia hạn ngày 15/11/2021 của công ty cổ phần thẩm định giá và tư vấn đầu tư Miền Tây thì giá đất tại thời điểm giải quyết vụ án là 784.560.200 đồng/23.075,3 m². Giá trị của diện tích 10.924,7 m² là diện tích trên lệch so với hợp đồng sang nhượng đất ngày 02/11/2010 được xét theo giá trị bình quân của kết quả định giá

Do đó tổng giá trị chênh lệch phần diện tích 34.000 m2 được tính như sau:
 $((23.075,3 \text{ m}^2 \times 34.000\text{đ}/1\text{m}^2) = 784.560.200 \text{ đồng})) + ((10.924,7 \text{ m}^2 \times 34.000\text{đ}/1\text{m}^2) = 371.439.800 \text{ đồng}) = 1.156.000.000 \text{ đồng}.$

Do lỗi của ông Đ là 20% khi giao kết hợp đồng nên phần giá trị chênh lệch là: $(1.156.000.000 \text{ đồng} - 490.000.000 \text{ đồng}) \times 80\% = 532.800.000 \text{ đồng}$

Như vậy, ngoài nghĩa vụ phải hoàn trả cho ông Đ số tiền đã nhận trước là 490.000.000 đồng, bà K, ông U còn phải hoàn trả thêm khoản tiền chênh lệch giá 80% theo mức độ lỗi là 532.800.000 đồng. Tổng cộng bà K, ông U có nghĩa vụ phải hoàn trả cho ông Đ số tiền là 1.022.800.000 đồng.

Do bà K, anh U hiện đã quản lý, sử dụng phần diện tích đất nêu trên từ đó đến nay, nên xét thấy ông Đ không có nghĩa vụ phải hoàn trả lại đối với phần diện tích đất mà hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng.

Về án phí sơ thẩm: Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án

Nguyên đơn ông Nguyễn Phát Đ do được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được hoàn lại tiền án phí đã nộp là 20.700.000 đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị K và ông Huỳnh Văn U phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với phần nghĩa vụ phải hoàn trả cho ông Đ 490.000.000 đồng là 300.000 đồng và phần án phí có giá ngạch đối với phần chênh lệch giá bà K, anh U phải hoàn trả cho ông Đ là 20.000.000 đồng + $(132.800.000 \text{ đồng} \times 4\%) = 25.312.000 \text{ đồng}.$ Tổng cộng án phí bà K, anh U phải chịu là 25.312.000 đồng.

Về chi phí trích đo bản vẽ và chi phí định giá tài sản:

Số tiền trích đo bản vẽ là 7.184.000 đồng theo hóa đơn số 0000753 ngày 03/02/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G; chi phí định giá số tiền là 6.613.000 đồng theo hóa đơn số 0000010 ngày 13/11/2020 của công ty cổ phần thẩm định giá và tư vấn đầu tư Miền Tây; chi phí giám định chữ ký số tiền là 2.550.000 đồng theo biên nhận ngày 31/10/2018; tổng cộng là 16.347.000 đồng. Lỗi của ông Đ là 20% nên ông Đ phải chịu số tiền là $16.347.000 \text{ đồng} \times 20\% = 3.269.400 \text{ đồng};$ Lỗi của của bà K và anh U là $16.347.000 \text{ đồng} \times 80\% = 13.077.600 \text{ đồng}.$ Do nguyên đơn ông Đ đã nộp trước số tiền trên nên bị đơn bà K và anh U phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Đ số tiền 13.077.600 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 227, Điều 228, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ các Điều 127, 128, 137 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điểm a khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai 2003; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Phát Đ với bà Nguyễn Thị K và ông Huỳnh Văn U là vô hiệu

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Phát Đ đối với bị đơn bà Nguyễn Thị K và ông Huỳnh Văn U

2. Buộc bị đơn Nguyễn Thị K và anh Huỳnh Văn U liên đới hoàn trả cho ông Đ số tiền là 1.022.800.000đ (*Một tỷ không trăm hai mươi hai triệu tám trăm nghìn đồng*) bao gồm: 490.000.000 đồng là giá trị hợp đồng chuyển nhượng ban đầu và 532.800.000 đồng là giá trị đất chênh lệch do trượt giá.

Do Nguyễn Thị K và anh Huỳnh Văn U hiện đã quản lý và sử dụng phần diện tích đất theo hợp đồng san nhượng đất ngày 02/11/2010 nên ông Đ không phải hoàn trả đất cho bà K và anh U.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước quy định tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Phát Đ do được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được hoàn lại tiền án phí đã nộp là 20.700.000 đồng (hai mươi triệu bảy trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0004676, ngày 11/5/2018.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị K và ông Huỳnh Văn U phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với phần nghĩa vụ phải hoàn trả cho ông Đ 490.000.000 đồng là 300.000 đồng và phần án phí có giá ngạch đối với phần chênh lệch giá bà K, anh U phải hoàn trả cho ông Đ là 25.312.000 đồng. Tổng cộng án phí bà K, anh U phải chịu là 25.612.000 đồng (Hai mươi lăm triệu sáu trăm mười hai nghìn đồng).

Về chi phí trích đo bản vẽ và chi phí định giá tài sản:

Số tiền trích đo bản vẽ là 7.184.000 đồng theo hóa đơn số 0000753 ngày 03/02/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G; chi phí định giá số tiền là 6.613.000 đồng theo hóa đơn số 0000010 ngày 13/11/2020 của công ty cổ phần thẩm định giá và tư vấn đầu tư Miền Tây; chi phí giám định chữ ký số tiền là 2.550.000 đồng theo biên nhận ngày 31/10/2018; tổng cộng là 16.347.000 đồng. Lãi của ông Đ là 20% nên ông Đ phải chịu số tiền là 16.347.000 đồng x 20% = 3.269.4000 đồng; Lãi của của bà K và anh U là 16.347.000 đồng x 80% = 13.077.600 đồng. Do nguyên đơn ông Đ đã nộp trước số tiền trên nên bị đơn bà K và anh U phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Đ số tiền 13.077.600 đồng (Mười ba triệu không trăm bảy mươi bảy nghìn sáu trăm đồng).

4. Về quyền kháng cáo

Nguyên đơn, bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện G;
- CC THA DS huyện G;
- Những người TGTT;
- Lầu HSVA.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Đã ký

Nguyễn Ngọc Hồng Phong