TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÒN ĐẤT
TỈNH KIÊN GIANG

Bản án số:**47**/2021/DS-ST
Ngày:26/5/2021
V/v: "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 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 HÒN ĐẤT – TỈNH KIÊN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa*:* Ông **Trương Thanh Toàn.**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thành Thái.

2. Ông Phạm Văn Tài.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông **Lê Q Tững** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

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

Trong các ngày 17 và 26 tháng 5 năm 2021 tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 212/2019/TLST - DS, ngày 23 tháng 8 năm 2019 Về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Phạm Văn L**, sinh năm 1962 (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ 7, ấp Mỹ Hưng, xã Mỹ Lâm, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phạm Văn L có luật sư ông: **Trần Việt Q** –Văn phòng luật sư Trần Hoàng Hiệp, thuộc đoàn luật sư tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ: Khu phố Sơn Tiến, thị trấn Sóc Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang

Bị đơn: 1. Ông **Nguyễn Thành V**, sinh năm 1948 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Bà **Lê Thị M**, sinh năm 1958 (Có mặt).

Địa chỉ: ấp Kinh Tư, xã Bình Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện: Ông **Lương Ngọc Thông** – Chức vụ: Chi cục trưởng Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang (Vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố Đường Hòn, thị trấn Hòn Đất, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

2. **Văn phòng Công chứng Kiên Lương** – Đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc K, sinh năm 1958 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số 33, L5 Khu phố Ba Hòn, thị trấn Kiên Lương, huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang.

3. Bà **Phan Thị Mỹ D**, sinh năm 1965 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 7, ấp Mỹ Hưng, xã Mỹ Lâm, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất nguyên đơn ông Phạm Văn L trình bày.

Vào ngày 03 tháng 6 năm 2013 vợ chồng ông Nguyễn Thành V, bà Lê Thị M có chuyển nhượng cho ông Phạm Văn L diện tích 10.005m^2 nhưng thực tế hai bên chỉ chuyển nhượng có 7.000m^2 với giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, tại thửa đất số 86b, tờ bản đồ số 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 968012 do Ủy ban nhân dân huyện Hòn Đất cấp ngày 03/12/2008 đứng tên ông Nguyễn Thành V. Đất tọa lạc tại ấp Kinh Tư, xã Bình Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang, khi chuyển nhượng hai bên có làm Hợp đồng chuyển nhượng đất bằng giấy tay và ông L nhận đất sử dụng từ đó cho đến ngày 03/5/2019 hai bên mới đến Văn phòng công chứng làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong thì ông L nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất của huyện Hòn Đất để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và ông L đã đóng đủ thuế thì lúc này Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòn Đất có thông báo cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấm chuyển dịch tài sản của ông Nguyễn Thành V, bà Lê Thị M để thi hành án, đồng thời ngày 22/7/2019 Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòn Đất ra thông báo

số 650/TB-CCTHADS thông báo cho ông Phạm Văn L có quyền khởi kiện ông Nguyễn Thành V, bà Lê Thị M ra Tòa.

Ông L cũng trình bày thêm diện tích đất 7.000m^2 ông chuyển nhượng của ông V, bà M từ ngày 03/6/2013 và làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 23/5/2019, đến ngày 19/7/2019 Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòn Đất mới ra quyết định kê biên để thi hành án, việc kê biên quyền sử dụng đất của ông V là kê biên sau khi ông L chuyển nhượng, lúc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông L không biết đất này kê biên để thi hành án.

Tại phiên Tòa hôm nay ông Phạm Văn L yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn L với ông Nguyễn Thành V, bà Lê Thị M, diện tích theo như đo đạc thực tế là 6.545,7m^2 thửa đất số 86b, tờ bản đồ số 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 968012 do Ủy ban nhân dân huyện Hòn Đất cấp ngày 03/12/2008 đứng tên ông Nguyễn Thành V. Đất tọa lạc tại ấp Kinh Tư, xã Bình Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. Đề nghị Tòa án Kiến nghị Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòn Đất thu hồi các quyết định kê biên tài sản đất với phần đất trên. Đồng thời ông L cũng yêu cầu trường hợp Tòa án có hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông L yêu cầu bà M, ông V phải trả lại tiền theo giá trị thực tế đất và căn cứ vào chứng thư định giá, giá trị đất tranh chấp hiện nay có giá là 1.178.000.000 đồng. Ngoài ra ông Phạm Văn L không trình bày gì thêm.

Bị đơn: Tại phiên Tòa hôm nay bà Lê Thị M trình bày: Bà M thừa nhận những gì ông Phạm Văn L trình bày là đúng sự thật. Vào năm 2013 vợ chồng của bà M, ông V có chuyển nhượng cho ông Phạm Văn L diện tích là 7.000m^2 đo đạc thực tế là 6.545,7m^2 thửa đất số 86b, tờ bản đồ số 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 968012 do Ủy ban nhân dân huyện Hòn Đất cấp ngày 03/12/2008 đứng tên ông Nguyễn Thành V. Đất tọa lạc tại ấp Kinh Tư, xã Bình Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang với giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, phía bà M, ông V đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông L sử dụng từ đó cho đến nay. Bà M trình bày hiện nay bà M với ông L không có tranh chấp gì, bà cũng đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phạm Văn L.

Ngoài ra bà M cũng trình bày thêm: Hiện nay bà M, ông V là người bị thi hành án, Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang đang thi hành ba Bản án số 35/2013/DS-ST, ngày 20/5/2013; Bản án số 129/2015/DS-PT ngày 21/8/2015; Bản án

số 78/2018/DS-ST ngày 09/10/2018; cả ba Bản án đều là tranh chấp Hợp đồng vay tài sản và hiện nay ba bản án đều có hiệu lực pháp luật và Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòn Đất đang thi hành.

Bà M cũng thống nhất với bản trích đo địa chính số TĐ-2020 ngày 19/01/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và thống nhất với chứng thư định giá của Công ty TNHH - MTV Bất động sản Đất Vàng Kiên Giang với tài sản đất tranh chấp có giá trị là 1.178.000.000 đồng. Ngoài ra bà M không trình bày gì thêm.

Ông Nguyễn Thành V trình bày: Ông V vắng mặt tại phiên Tòa tuy nhiên qua những lời khai của ông V có trong hồ sơ thì ông V thống nhất với lời khai của bà Lê Thị M là vợ ông. Ngoài ra ông V không trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang vắng mặt tại phiên Tòa: Tuy nhiên qua lời trình bày bằng văn bản gửi cho Tòa án thì nội dung sự việc được tóm tắt như sau:

Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòn Đất đang tổ chức thi hành vụ việc đối với ông Nguyễn Thành V, bà Nguyễn Thị M, hộ khẩu thường trú ấp Kinh 4, xã Bình Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang về việc trả nợ cho ông Phan Công Nhân số tiền là 289.500.000 đồng, trả cho bà Đặng Thị Son số tiền 406.725.000 đồng và khoản tiền lãi số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành xong; trả cho bà Ninh Thị Lan số tiền là 52.575.000 đồng và khoản tiền lãi suất cơ bản đo Ngân hàng Nhà nước công bố, tương ứng với thời gian chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Ngoài ra, ông V, bà M còn phải nộp tiền án phí Dân sự sơ thẩm giá ngạch là 20.269.000 đồng, tổn cộng các khoản là 769.069.000 đồng.

Trong quá trình thi hành án ông V, bà M không tự nguyện thi hành. Ngày 19/7/2019 Chi cục thi hành án tiến hành kê biên tài sản là diện tích đất 10.500m^2, thuộc thửa số 86b, tờ bản đồ số 01, đất chuyên trồng lúa, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 968012 do Uỷ ban nhân dân huyện Hòn Đất cấp ngày 03/12/2008 đứng tên ông Nguyễn Thành V đất tọa lạc ấp Kinh 4, xã Bình Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang để thi hành án.

Bà Phan Thị Mỹ D trình bày: Bà Dung là vợ của ông L, bà Dung hoàn toàn thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của ông L, bà không bổ sung hay có ý kiến gì.

Văn phòng công chứng Kiên Lương, đại diện theo pháp luật ông Trịnh Ngọc K trình bày: Vào ngày 03/5/2019 ông Nguyễn Thành V, bà Lê Thị M với ông Phạm Văn L có đến văn phòng công chứng Kiên Lương để ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 86b, tờ bản đồ số 01 diện tích 10.005m^2. Đất tọa lạc tại ấp Kinh Tư, xã Bình Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất không bị kê biên hay ngăn chặn nên phía văn phòng công chứng không biết là có bị kê biên tài sản để thi hành án như thế nào. Đối với vụ kiện tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L bà M với ông V văn phòng công chứng Kiên Lương không có yêu cầu gì. Đề nghị Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

Luật sư ông Trần Việt Q bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phạm Văn L phát biểu ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn L, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với ông Nguyễn Thành V, bà Lê Thị M.

Đề nghị Tòa án xem xét tính hợp pháp của các quyết định cảu Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với ông V, bà M vô hiệu thì yêu cầu Tòa án xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này.

Tại phần tranh luận đại diện Viện kiểm sát 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. Tuy nhiên vụ án còn để kéo dài so với quy định của pháp luật.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của 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: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 17/8/2015 của Chính phủ không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của

ông Phạm Văn L với ông Nguyễn Thành V, bà Lê Thị M về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn L với ông Nguyễn Thành V, bà Lê Thị M là vô hiệu. Buộc ông Phạm Văn L phải giao trả lại cho ông Nguyễn Thành V, bà Lê Thị M diện tích đất đo đạc thực tế là 6,545,7m^2 thửa đất số 86b, tờ bản đồ số 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 968012 do Ủy ban nhân dân huyện Hòn Đất cấp ngày 03/12/2008 đứng tên ông Nguyễn Thành V. Đất tọa lạc tại ấp Kinh Tư, xã Bình Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. Buộc ông Nguyễn Thành V, bà Lê Thị M phải trả lại cho ông Phạm Văn L số tiền đã nhận chuyển nhượng là 50.000.000 đồng. Về việc xác định lỗi dẫn đến hai bên không thực hiện được Hợp đồng là do lỗi của ông V, bà M lên phía ông V, bà M, ông L không có lỗi nên phía ông V, bà M phải bồi thường lại giá trị chênh lệch theo chứng thư định giá mà các đương sự đã đồng ý là thống nhất tại Tòa.

Về án phí các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên Toà, Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định vụ án như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đây là vụ án tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", căn cứ vào Điều 26 và Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

Ông Nguyễn Thành V, bà Phan Thị Mỹ Dung, Chi Cục thi hành án dân sự huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang và văn phòng Công chứng huyện Kiên Lương vắng mặt tại phiên Tòa. Căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những người này là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án: Vào ngày 03/6/2013 ông Phạm Văn L có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Nguyễn Thành V, bà Lê Thị M diện tích đất theo đo đạc thực tế 6.545,7m^2, tại thửa đất số 86b, tờ bản đồ số 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 968012 do ủy ban nhân dân huyện Hòn Đất cấp ngày 03/12/2008, khi chuyển nhượng hai bên có làm Hợp đồng chuyển nhượng đất bằng giấy tay và ông L nhận đất sử dụng từ đó cho đến ngày 03/5/2019 thì hai bên mới đến văn phòng công chứng làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi làm hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong thì ông L nộp hồ sơ tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất của huyện Hòn Đất để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và ông L đã đóng đủ thuế thì Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòn Đất có thông báo cho văn phòng đăng ký quyền cấm chuyển dịch tài sản của ông Nguyễn Thành V, bà Lê Thị M để thi hành án, đồng thời ngày 22/7/2019 Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòn Đất ra thông báo số 650/TB-CCTHADS thông báo cho ông Phạm Văn L có quyền khởi kiện ông Nguyễn Thành V, bà Lê Thị M ra Tòa. Đồng thời Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòn Đất ban hành quyết định số 35/QĐ-CCTHADS ngày 11/7/2019 kê biên thửa đất trên để thi hành án.

Xét thấy: Theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ cũng như qua phần tranh tụng tại phiên Tòa thể hiện phần diện tích đất theo đo đạc thực tế là 6.545,7m^2, tại thửa đất số 86b, tờ bản đồ số 01 đứng tên ông Nguyễn Thành V, bà Lê Thị M đã bị Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòn Đất kê biên để thi hành án bằng quyết định kê biên số: 35/QĐ – CCTHADS, ngày 11/7/2019 là đúng quy định của pháp luật, Bởi lẽ, Tại phiên Tòa cũng như những chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời thừa nhận của bà Lê Thị M đã thể hiện, vợ chồng bà M, ông V là người phải thi hành án của 03 Bản án số 35/2013/DS-ST, ngày 20/5/2013; Bản án số 129/2015/DS-PT ngày 21/8/2015; Bản án số 78/2018/DS-ST ngày 09/10/2018; với số tiền phải thi hành tổng cộng là 769.069.000 đồng đến nay bà M, ông V vẫn chưa thi hành các khoản phải trả nợ theo ba bản án trên, nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông V, bà M cho ông L là không đúng theo quy định tại Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 17/8/2015 của Chính phủ quy định *" Kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu người phải thi hành án chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp cầm cố tài sản cho người khác mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc tài sản khác không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên, xử lý để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Khi kê biên tài sản, nếu có người khác tranh chấp thì chấp hành viên thông báo cho đương sự, người có tranh chấp thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 75 Luật thi hành án dân sự"*. Do đó việc Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòn Đất kê biên tài sản là quyền sử dụng đất của bà M, ông V để thi hành cho các bản án đã có hiệu lực là đúng quy định của pháp luật, nên việc ông L yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với bà M, ông V là không có căn cứ, cần thiết phải tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay ngày 03/6/2013 và Hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Số: 1632 ngày 03/5/2019 của văn phòng công chứng Kiên Lương giữa ông V, bà M với ông L là vô hiệu.

[3] Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà M, ông V bị vô hiệu, nên theo quy định tại Điều 117, Điều 122 và Điều 131 Bộ luật dân sự. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó căn cứ vào quy định của pháp luật, buộc bà Lê Thị M, ông Nguyễn Thành V phải giao trả lại cho ông Phạm Văn L tiền nhận chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, đồng thời cũng buộc ông Phạm Văn L phải giao trả lại cho bà Lê Thị M, ông Nguyễn Thành V diện tích đất ông L đang sử dụng, theo như đo đạc thực tế đất có tứ cận như sau:

+ Cạnh 1-2 giáp kênh đê biển = 33,93m; Cạnh 2-3 giáp đất bà Võ Thị Gương =12,44m; Cạnh 3-4 giáp đất bà Võ Thị Gương = 24,92m; Cạnh 4-5 giáp đất bà Võ Thị Gương = 14,70m; Cạnh 5-6 giáp đất bà Võ Thị Gương = 117,30; Cạnh 6-7 giáp đất ban quản lý Rừng = 48m; Cạnh 7-8 giáp đất Cao Thị Tiếng = 131,04m; Cạnh 8-1 Phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi =12,37m.

Xét về lỗi dẫn đến việc các đương sự không thực hiện được Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là do hoàn toàn lỗi bên ông Nguyễn Thành V, bà Lê Thị M vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với bà M, ông V đã được công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2019, phía ông L đã nhận đất và làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, nhưng do phía bà M, ông V là người đang bị thi hành án do Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòn Đất kê biên thửa đất này để thi hành các bản án khác. Nên lỗi dẫn đến việc không thực hiện được Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của phía bà M, ông V chịu lỗi 100%, ông L là người không có lỗi.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu và phải xử lý hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 117, Điều 122, và khoản 4 Điều 131 Bộ luật dân sự bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Do đó, ông V, bà M phải có nghĩa vụ bồi thường toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp, căn cứ vào chứng thư định giá mà các đương sự đã thống nhất tại Tòa, giá trị diện tích đất 6.545,7m^2 có giá trị là 1.178.000.000 đồng. Như vậy ông L phải giao trả lại đất cho bà M, ông V và phía bà M, ông V phải trả lại cho ông L số tiền đã nhận chuyển nhượng đất là 50.000.000 đồng và bồi thường giá trị toàn bộ diện tích đất theo chứng thư định giá sau khi đã trừ đi số tiền

chuyển nhượng là 50.000.000 đồng còn lại 1.128.000.000 đồng (1.178.000.000 đồng – 50.000.000 đồng). Như vậy tổng cộng ông V, bà M phải trả cho ông L số tiền chuyển nhượng và tiền bồi thường là là 1.178.000.000 đồng.

[4] Xét các yêu cầu của luật sư đề nghị Tòa án xem xét quyết định cưỡng chế kê biên số: 35/QĐ – CCTHADS ngày 11/7/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang là không đúng, vì Tòa án không có thẩm quyền xem xét tính hợp pháp các quyết định kê biên tài sản của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. Nên không thể chấp nhận yêu cầu của luật sư.

Xét đề nghị của luật sư yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với bà M, ông V. Hội đồng xét xử thấy, như đã nhận định phân tích ở trên nên không thể chấp nhận đề nghị này và chấp nhận yêu cầu của luật sư về việc xử lý hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

[5] Xét các đề nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật, nên chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự Sơ thẩm: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/NQ-HĐTP ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Q hội hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án. Thì ông V, bà M chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227; Điều 228 và Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng các Điều 117, Điều 122, Điều 129, Điều 131 và Điều 668 Bộ luật dân sự và Điều 167 Luật đất đai.

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/NQ-HĐTP ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Q hội hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn L về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/6/2013 (Giấy tay) và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 1632 ngày 03/5/2019 của văn phòng công chứng Kiên Lương, lập ngày 03/5/2019 giữa ông Phạm Văn L với bà Lê Thị M, ông Nguyễn Thành V là vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Thành V, bà Lê Thị M phải liên đới trả lại cho ông Phạm Văn L, bà Phan Thị Mỹ Dung số tiền đã nhận chuyển nhượng là 50.000.000 đồng và số tiền bồi thường thiệt hại là 1.128.000.000 đồng. Tổng cộng ông V, bà M phải trả là 1.178.000.000 đồng (Một tỷ một trăm bảy mươi tám triệu đồng).

- Buộc ông Phạm Văn L, bà Phan Thị Mỹ Dung phải giao lại diện tích đất theo đo đạc thực tế là 6.545,7m^2, tại thửa đất số 86b, tờ bản đồ số 01 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 968012 đứng tên ông Nguyễn Thành V. Đất tọa lạc tại ấp Kinh Tư, xã Bình Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang, đất có tứ cận như sau:

Cạnh 1-2 giáp kênh đê biển = 33,93m; Cạnh 2-3 giáp đất Võ Thị Gương =12,44m; Cạnh 3-4 giáp đất bà Võ Thị Gương = 24,92m; Cạnh 4-5 giáp đất bà Võ Thị Gương = 14,70m; Cạnh 5-6 giáp đất bà Võ Thị Gương = 117,30; Cạnh 6-7 giáp đất ban quản lý Rừng = 48m; Cạnh 7-8 giáp đất Cao Thị Tiếng = 131,04m; Cạnh 8-1 Phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi =12,37m.

(Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang và kết quả trích đo địa chính số: TĐ 19 – 2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai của huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang).

- Ông Phạm Văn L, bà Phan Thị Mỹ Dung phải giao trả lại cho ông Nguyễn Thành V, bà Lê Thị M 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 968012 do Ủy ban nhân dân huyện Hòn Đất cấp ngày 03/12/2008 đứng tên ông Nguyễn Thành V.

- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền chưa thi hành án hàng tháng bên 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 2015.

2 Về chi phí định giá đất tranh chấp theo hóa đơn số 000002 ngày 14/4/2021 và hóa đơn giá trị gia tăng đo đạc số 0000854 ngày 22/02/2021. Tổng cộng hai hóa đơn là 10.041.000 đồng ông Phạm Văn L đã nộp số tiền này. Do ông Phạm Văn L không yêu cầu Tòa án giải quyết mà ông L tự nguyện nộp số tiền này.

3. Về án phí Dân sự Sơ thẩm: Ông Nguyễn Thành V, bà Lê Thị M phải chịu án phí không giá ngạch là 300.000 đồng và án phí có giá ngạch là 47.340.000đồng. Tổng cộng là 47.640.000 đồng. Nhưng do ông Nguyễn Thành V, bà Lê Thị M là người cao tuổi có đơn xin miễn giảm án phí, được Tòa án chấp nhận nên miễn toàn bộ tiền tạm ứng án phí này cho ông Nguyễn Thành V, bà Lê Thị M.

- Hoàn trả lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) là tiền tạm ứng án phí cho ông Phạm Văn L theo biên lai thu số 0005648 ngày 06 tháng 8 năm 2019. Tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

Án xử công khai, có mặt các đương sự. Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng ông Nguyễn Thành V và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên Tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai.

"Trường hợp bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự , người phải thi hành án dân sự , có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyên 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 sửa đổi bổ sung, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự".

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- Đương sự:
- VKS cùng cấp.
- Tòa án tỉnh.
- Lưu.

Trương Thanh Toàn