TÒA ÁN NHÂN DÂN **TH PHỐ BIÊN HÒA** **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 99/2023/DS-ST
Ngày: 31/7/2023
Về việc: "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA V NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TH PHỐ BIÊN HÒA – TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Hùng.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Công Danh

2. Bà Nguyễn Thị Kim Chi

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Diệu Linh – Thư ký Tòa án nhân dân Th phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân TP Biên Hòa tham gia phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Đông – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Th phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 237/2022/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2022, về việc "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 113/2023/QĐST-DS ngày 22 tháng 6 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1169/2023/QĐST–DS ngày 11/7/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Dương Công Đ, sinh năm 1988;

2. Bà Đỗ Thị Tr, sinh năm 1989;

Cùng địa chỉ: 33C, khu phố 12, phường A, Th phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Trần Văn Th, sinh năm 1995; Địa chỉ: số 6, đường Nguyễn Du, khu phố B, phường Q, Th phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai (Theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 14/4/2022)

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Thế Ch, sinh năm 1954;

2. Bà Lê Thị D, sinh năm 1956;

Cùng địa chỉ: số 125, tổ 2, Khu phố L, phường T, Th phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Trần Văn V, sinh năm 1972 và bà Trần Thị Ngọc M, sinh năm 1975;

Cùng địa chỉ: Tổ 13, khu phố P, Thị trấn L, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

(Ông Th có mặt; ông V và bà M có đơn xin vắng mặt; ông Ch và bà D vắng mặt không lý do)

NỘI D VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Trần Văn Th trình bày:

Ngày 06/11/2019, ông Dương Công Đ, bà Đỗ Thị Tr nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thế Ch, bà Lê Thị D diện tích đất khoảng 220m^2, thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 63, tọa lạc tại tổ 2, khu phố Long Đức 3, phường Tam Phước, Th phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, diện tích đất có tứ cận: Phía Đ giáp đất vườn chàm của ông Trần Văn V; Phía Tây giáp đất ông Giáo Chân; Phía Bắc giáp đường Bê tông; Phía Nam giáp đất ông Giáo Chân. Hai bên có viết giấy tay ghi là "Giấy sang nhượng đất", thỏa thuận giá chuyển nhượng diện tích 220m^2 với số tiền là 650.000.000 đồng (*Sáu trăm năm mươi triệu đồng*). Thời điểm ông Đ, bà Tr nhận chuyển nhượng thì ông Ch, bà D chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc diện tích đất là do ông Ch, bà D nhận chuyển nhượng lại từ người khác.

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông Đ và bà Tr đã giao đủ số tiền 650.000.000 đồng cho ông Ch và bà D, đồng thời ông Ch, bà D đã bàn giao toàn bộ diện tích đất nói trên cho vợ chồng ông Đ, bà Tr quản lý, sử dụng. Hiện tại diện tích đất trên đang bỏ trống, không có tài sản gì trên đất.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà Tr với ông Ch, bà D không được công chứng, chứng thực, đồng thời phần diện tích đất 220m^2 thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ 63 phường Tam Phước, Th phố Biên Hòa chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ch, bà D. Vì vậy, ông Dương Công Đ và bà Đỗ Thị Tr không thể đăng ký biến động thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Qua đo đạc thực tế diện tích đất mà ông Đ, bà Tr nhận chuyển nhượng của ông Ch, bà D có diện tích là 242.0m^2 thuộc một phần thửa đất số 25, tờ bản đồ 63 tại phường Tam Phước, Th phố Biên Hòa (Theo Bản đồ hiện trạng khu đất số 11090 ngày 09/11/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Biên Hòa).

Nay ông Dương Công Đ và bà Đỗ Thị Tr khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng đất ngày 06/11/2019) giữa ông Dương Công Đ, bà Đỗ Thị Tr với ông Nguyễn Thế Ch, bà Lê Thị D đối với diện tích đất 242.0m^2 thuộc một phần thửa đất số 25, tờ bản đồ 63 tại phường Tam Phước, Th phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai là vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Thế Ch và bà Lê Thị D phải trả lại cho vợ chồng ông Dương Công Đ, bà Đỗ Thị Tr số tiền 650.000.000đ *(Sáu trăm năm mươi triệu đồng)*.

Ông Dương Công Đ, bà Đỗ Thị Tr đồng ý giao trả lại cho ông Ch, bà D diện tích đất đã nhận chuyển nhượng theo kết quả đo đạc thực tế là 242.0m^2 thuộc một phần thửa đất số 25, tờ bản đồ 63 tại phường Tam Phước, Th phố Biên Hòa (Theo Bản đồ hiện trạng khu đất số 11090 ngày 09/11/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Biên Hòa).

Ông Dương Công Đ, bà Đỗ Thị Tr không yêu cầu ông Ch, bà D phải bồi thường thiệt hại, nên ông Đ, bà Tr không yêu cầu thẩm định giá đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng đang tranh chấp.

- Về chi phí tố tụng: Việc xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc nguyên đơn đã nộp 3.550.000đồng, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Theo bản tự khai và biên bản lấy lời khai ngày 16/5/2022, bị đơn ông Nguyễn Thế Ch và bà Lê Thị D, trình bày:

Diện tích đất mà ông Dương Công Đ và bà Đỗ Thị Tr đang tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (diện tích khoảng 220m^2) thuộc một phần thửa đất số 25, tờ bản đồ số 63 phường Tam Phước, Th phố Biên Hoà, có nguồn gốc trước đây là của ông Trần Văn V và bà Trần Thị Ngọc M đứng tên kê khai đăng ký vào năm 2008 (chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất). Ngày 10/5/2005, ông Trần Văn V chuyển nhượng cho ông Vũ Quốc T *(Theo Giấy bán đất và hoa màu viết tay ngày 10/5/2005 giữa ông V và ông T)*. Ngày 09/11/2018, ông Vũ Quốc T làm giấy viết tay chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho ông Ch *(Theo Giấy bán đất và hoa màu viết tay ngày 09/11/2018 giữa ông T và ông Ch)*. Sau đó ông Ch và vợ ông là bà Lê Thị D tiếp tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông Dương Công Đ và bà Đỗ Thị Tr diện tích đất nói trên với số tiền là 650.000.000 đồng *(Theo giấy sang nhượng đất viết tay ngày 06/11/2019)*. Nay ông Ch, bà D xác định việc thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất nói trên là do các bên đều tự nguyện và ký vào giấy sang nhượng, hiện trạng đất ông bà mua lại của ông Toản thế nào thì ông bà bán lại cho ông Đ, bà Tr như thế, nên ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Theo nội D bản tự khai ngày 22/5/2023 của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Trần Văn V và bà Trần Thị Ngọc M, trình bày:

Ông Trần Văn V và bà Trần Thị Ngọc M là vợ chồng. Nguồn gốc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 63 phường Tam Phước, Th phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai do ba mẹ ông V khai phá và sử dụng từ năm 1995, đến năm 2003 thì ba mẹ ông V giao lại cho

ông V, bà M trồng trọt và sử dụng. Ngày 10/5/2005, ông V có chuyển nhượng một phần thửa đất có diện tích khoảng 232m^2 cho ông Vũ Quốc Toản với giá 210.000.000đ, khi giao dịch có làm giấy mua bán viết tay. Từ khi chuyển nhượng đến nay giữa vợ chồng ông V và ông Toản không phát sinh tranh chấp gì đối với diện tích đất đã chuyển nhượng này. Quá trình ông Toản chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thế Ch và bà Lê Thị D và sau đó ông Ch, bà D tiếp tục chuyển nhượng lại cho ông Dương Công Đ và bà Đỗ Thị Tr thì ông V và bà M không biết. Nay ông V và bà M không có ý kiến gì và cũng không tranh chấp gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Th phố Biên Hòa phát biểu:***

- Về chấp hành pháp luật tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của các bên đương sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội D giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án có đủ cơ sở xác định:

Diện tích đất 242.0m^2 thuộc một phần thửa đất số 25, tờ bản đồ 63 tại phường Tam Phước, Th phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, ông Ch và bà D chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất nhưng ông bà đã làm giấy viết tay chuyển nhượng cho ông Đ, bà Tr và hợp đồng không được công chứng, chứng thực là vi phạm điều cấm của pháp luật, nên giao dịch dân sự bị vô hiệu. Căn cứ Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 122, Điều 123, Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, xét yêu cầu khởi kiện của ông Đ và bà Tr là có căn cứ.

Đề nghị Tòa án tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Công Đ và bà Đỗ Thị Tr về *"Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng đất ngày 06/11/2019) giữa ông Dương Công Đ, bà Đỗ Thị Tr với ông Nguyễn Thế Ch, bà Lê Thị D đối với diện tích đất 242.0m^2 thuộc một phần thửa đất số 25, tờ bản đồ 63 tại phường Tam Phước, Th phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai là vô hiệu.

Về lỗi làm cho giao dịch dân sự bị vô hiệu, do các bên không yêu cầu Toà án giải quyết nên không xem xét nội D này.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo pháp luật quy định. Do đó, đề nghị tuyên buộc ông Nguyễn Thế Ch và bà Lê Thị D trả lại cho vợ chồng ông Dương Công Đ, bà Đỗ Thị Tr số tiền 650.000.000đ (Sáu trăm năm mươi triệu đồng). Ông Dương Công Đ và bà Đỗ Thị Tr phải giao trả lại cho ông Nguyễn Thế Ch và bà Lê Thị D diện tích đất (qua đo đạc thực tế là 242.0m^2) thuộc một phần thửa đất số 25, tờ bản đồ số 63 phường Tam Phước, Th phố Biên Hoà, được giới hạn bởi các mốc: 1, 2, 3, 8, 9, 10, 11, A, 1

(Theo bản đồ hiện trạng khu đất số 11090 ngày 09/11/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh ĐồngNai - Chi nhánh Biên Hòa).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ông Dương Công Đ và bà Đỗ Thị Tr nộp đơn khởi kiện ông Nguyễn Thế Ch và bà Lê Thị D yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thuộc một phần thửa đất số 25, tờ bản đồ số 63) toạ lạc tại phường Tam Phước, Th phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai. Ông Nguyễn Thế Ch và bà Lê Thị D, cùng cư trú tại địa chỉ: số 125, tổ 2, Khu phố Long Đức 3, phường Tam Phước, Th phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân Th phố Biên Hòa có thẩm quyền giải quyết.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Theo nội D yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với việc chuyển nhượng diện tích đất thuộc một phần thửa đất số 25, tờ bản đồ số 63 phường Tam Phước, Th phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai. Vì vậy, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là *"Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "* theo quy định tại Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Về xác định tư cách đương sự:

Căn cứ Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự, tư cách đương sự trong vụ án được xác định như sau: Ông Dương Công Đ và bà Đỗ Thị Tr là người khởi kiện nên xác định là nguyên đơn; ông Nguyễn Thế Ch và bà Lê Thị D là người bị kiện nên xác định là bị đơn; Ông Trần Văn V và bà Trần Thị Ngọc M hiện là người đứng trên đăng ký, kê khai đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 63 phường Tam Phước, Th phố Biên Hoà tại thời điểm ông Ch, bà D với ông Đ, bà Tr thoả thuận về việc chuyển nhượng, nên xác định ông V và bà M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[4] Về việc xét xử vắng mặt đương sự:

Đối với bị đơn là ông Nguyễn Thế Ch và bà Lê Thị D, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ xét xử đến lần thứ hai, nhưng vẫn vắng mặt tại phiên toà; Ông Trần Văn V và bà Trần Thị Ngọc M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định.

[5] Nội D vụ án:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và sự thừa nhận của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án, đã có cơ sở xác định: Vào ngày 06/11/2019, ông Dương Công Đ và bà Đỗ Thị Tr ký "Giấy sang nhượng đất" với ông Nguyễn Thế Ch và bà Lê Thị D để nhận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 220m^2 (qua đo đạc thực tế là 242.0m^2) thuộc một phần thửa đất số 25, tờ bản đồ số 63, tọa lạc tại tổ 2, khu phố Long Đức 3, phường Tam Phước, Th phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, với số tiền là 650.000.000 đồng *(Sáu trăm năm mươi triệu đồng)*. Ông Ch, bà D đã nhận đủ số tiền trên, đồng thời bàn giao diện tích đất thoả thuận chuyển nhượng nói trên cho ông Đ, bà Tr quản lý.

Theo hồ sơ, tài liệu về thửa đất do Tòa án thu thập và sự thừa nhận của ông Ch, bà D và ông V thì diện tích đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng nói trên có nguồn gốc là của ông Trần Văn V và bà Trần Thị Ngọc M đứng tên kê khai đăng ký vào năm 2008 (hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất). Ngày 10/5/2005, ông Trần Văn V chuyển nhượng cho ông Vũ Quốc Toản *(Theo Giấy bán đất và hoa màu viết tay ngày 10/5/2005 giữa ông V và ông Toản)*. Ngày 09/11/2018, ông Vũ Quốc Toản làm giấy tay chuyển nhượng cho ông Ch *(Theo Giấy bán đất và hoa màu viết tay ngày 09/11/2018 giữa ông Toản và ông Ch)*. Ngày 06/11/2019, ông Ch và vợ ông là bà Lê Thị D tiếp tục chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Đ và bà Tr diện tích đất nêu trên.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng đất) ngày 06/11/2019, được ký kết giữa ông Đ, bà Tr với ông Ch, bà D, trong quá trình xác lập việc chuyển nhượng đất, các bên đều có đầy đủ năng lực pháp luật và hành vi dân sự; việc giao kết là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc. Tuy nhiên, tại thời điểm các bên ký kết thỏa thuận chuyển nhượng đối với diện tích đất này thì ông Ch, bà D chưa phải là chủ sử dụng đất hợp pháp, đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Theo kết quả xác M và thu thập tài liệu chứng cứ được biết, thửa đất số 25, tờ bản đồ số 63 phường Tam Phước, Th phố Biên Hoà hiện nay do ông Trần Văn V và bà Trần Thị Ngọc M là người đứng tên đăng ký, kê khai, hiện chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Ông Ch, bà D chưa chứng M được ông bà có đủ điều kiện là chủ sử dụng đất hợp pháp và có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng lại đứng tên chuyển nhượng cho ông Đ, bà Tr là không đúng quy định tại Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013, đã vi phạm điều cấm của pháp luật, nên giao dịch dân sự bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122, Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do đó, xét yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà Tr về việc yêu cầu Toà án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng đất ngày 06/11/2019) giữa ông Dương Công Đ, bà Đỗ Thị Tr với ông Nguyễn Thế Ch, bà Lê Thị D đối với diện tích đất 242.0m^2 thuộc một phần thửa đất số 25, tờ bản đồ 63 tại phường Tam Phước, Th phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai vô hiệu là có căn cứ.

[6] Về lỗi làm cho giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu:

Xét thấy, ông Ch, bà D biết mình vẫn chưa phải là chủ sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích đất 242.0m^2 thuộc một phần thửa đất số 25, tờ bản đồ 63 tại phường Tam Phước, Th phố Biên Hòa, nhưng ông bà vẫn nhận tiền để chuyển nhượng cho ông Đ, bà Tr; còn ông Đ, bà Tr không tìm hiểu kỹ nguồn gốc đất và cũng biết rõ diện tích đất nhận chuyển nhượng chưa đủ điều kiện chuyển nhượng nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng, nên các bên cùng có lỗi như nhau làm cho giao dịch dân sự bị vô hiệu, nên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Do đó, cần buộc ông Nguyễn Thế Ch và bà Lê Thị D phải trả lại cho vợ chồng ông Dương Công Đ, bà Đỗ Thị Tr số tiền đã nhận là 650.000.000đ *(Sáu trăm năm mươi triệu đồng)*. Ông Dương Công Đ và bà Đỗ Thị Tr có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Nguyễn Thế Ch và bà Lê Thị D diện tích đất (qua đo đạc thực tế là 242.0m^2) thuộc một phần thửa đất số 25, tờ bản đồ số 63 phường Tam Phước, Th phố Biên Hoà, được giới hạn bởi các mốc: 1, 2, 3, 8, 9, 10, 11, A, 1 (Theo bản đồ hiện trạng khu đất số 11090 ngày 09/11/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh ĐồngNai - Chi nhánh Biên Hòa).

[7] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc theo quy định tại khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự với số tiền là 3.555.000đồng. Số tiền này nguyên đơn đã nộp đủ. Do đó, buộc ông Nguyễn Thế Ch và bà Lê Thị D phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Dương Công Đ, bà Đỗ Thị Tr số tiền trên.

[8] Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Th phố Biên Hòa phát biểu tại phiên tòa xét thấy phù hợp với các chứng cứ trong hồ sơ vụ án và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

[9] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án thì ông Nguyễn Thế Ch và bà Lê Thị D là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn án phí. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án ông Ch, bà D không có đơn đề nghị miễn án phí theo quy định tại Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Do vậy, ông Ch và bà D phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự không có giá ngạch và 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng) án phí dân sự có giá ngạch.

Hoàn trả cho ông Dương Công Đ, bà Đỗ Thị Tr số tiền tạm ứng án phí đã nộp 15.300.000đ *(Mười lăm triệu, ba trăm nghìn đồng)*, theo biên lai số 002428 ngày 22/4/2022 và biên lai số 0002429 ngày 22/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Th phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 227, Điều 228, Điều 147, khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 122, Điều 123, Điều 131 và Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2015;

- Áp dụng Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Dương Công Đ và bà Đỗ Thị Tr đối với ông Nguyễn Thế Ch và bà Lê Thị D về việc *"Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

1. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng đất ngày 06/11/2019) giữa ông Dương Công Đ, bà Đỗ Thị Tr với ông Nguyễn Thế Ch, bà Lê Thị D đối với diện tích đất 242.0m^2 thuộc một phần thửa đất số 25, tờ bản đồ 63 tại phường Tam Phước, Th phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai là vô hiệu.

2. Buộc ông Nguyễn Thế Ch và bà Lê Thị D phải trả lại cho vợ chồng ông Dương Công Đ, bà Đỗ Thị Tr số tiền 650.000.000đ *(Sáu trăm năm mươi triệu đồng)*.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Ông Dương Công Đ và bà Đỗ Thị Tr có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Nguyễn Thế Ch và bà Lê Thị D diện tích đất (đo đạc thực tế là 242.0m^2) thuộc một phần thửa đất số 25, tờ bản đồ số 63 phường Tam Phước, Th phố Biên Hoà, được giới hạn bởi các mốc: 1, 2, 3, 8, 9, 10, 11, A, 1 (Theo bản đồ hiện trạng khu đất số 11090 ngày 09/11/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh ĐồngNai - Chi nhánh Biên Hòa).

4. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Thế Ch và bà Lê Thị D có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Dương Công Đ, bà Đỗ Thị Tr số tiền 3.555.000đồng *(Ba triệu, năm trăm năm mươi lăm nghìn đồng)*.

5. Về án phí DS-ST:

- Buộc ông Nguyễn Thế Ch và bà Lê Thị D phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và phải chịu 30.000.000đ (Ba mươi triệu) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

- Hoàn trả cho ông Dương Công Đ và bà Đỗ Thị Tr số tiền tạm ứng án phí đã nộp 15.300.000đ *(Mười lăm triệu, ba trăm nghìn đồng)*, theo biên lai số 002428 ngày 22/4/2022 và biên lai số 0002429 ngày 22/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Th phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

6. Về quyền kháng cáo:

Ông Dương Công Đ, bà Đỗ Thị Tr được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Nguyễn Thế Ch, bà Lê Thị D, ông Trần Văn V và bà Trần Thị Ngọc M được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hoặc được niêm yết hợp lệ theo quy địnhcủa pháp luật.

7. Về việc thi hành án:

Trường hợp bản án 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án; 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

(đã ký)

Trần Văn Hùng

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đồng Nai (1);
- VKSND tỉnh Đồng Nai (1);
- VKSND TP Biên Hòa (1);
- THADS TP Biên Hòa (1);
- Đương sự (3);
- Lưu hồ sơ vụ án, VP (2).

TH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA