

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GIỒNG RIỀNG
TỈNH KIÊN GIANG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án: 05/2018/DS-ST

Ngày: 29 - 01 - 2018

V/v tranh chấp “Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIỒNG RIỀNG, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Cẩm Tú.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hà Bửu Khánh.

2. Ông Phan Ngọc Lợi.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Mỹ Nhan - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm Thúy – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 01 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 106/2014/TLST-DS, ngày 23 tháng 6 năm 2014 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 130/2017/QĐXXST-DS, ngày 08 tháng 12 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1963; có mặt.

1.2. Bà Trần Thị H, sinh năm 1969; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: ấp Nguyễn Văn R, xã B, huyện G, tỉnh K.

Người đại diện hợp pháp của ông K và bà H: Bà Trần Thị Kim Th, sinh năm 1962; địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện G, tỉnh K, là người đại diện theo ủy quyền, đại diện theo các văn bản ủy quyền ngày 22/8/2014 và 18/8/2017; có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Phan Văn X, sinh năm: 1965; vắng mặt.

2.2. Bà Lê Thị L, sinh năm 1953; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh K.

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

3.1. Ông Trần Hữu T, sinh năm 1963; địa chỉ: Số 1885 P, phường 6, quận 6, thành phố H; vắng mặt.

3.2. Bà Trần Thu L1; địa chỉ: Số 57 N, phường V, thành phố R, tỉnh K; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà Liên: Ông Trần Hữu T là người đại diện theo pháp luật, đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 10/8/2017.

3.3. Văn phòng Công chứng R, tỉnh K; Địa chỉ: 399A N, phường V, thành phố R, tỉnh K.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng R, tỉnh K: Ông Dương Minh D là người đại diện theo pháp luật (Trưởng Văn phòng); vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 29/11/2013, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 27/7/2017 nguyên đơn là ông Nguyễn Văn K và bà Trần Thị H trình bày:

Vào tháng 12 năm 2004, vợ chồng ông, bà có sang nhượng của vợ chồng ông Phan Văn X, bà Lê Thị L diện tích đất 08 công tầm 3m ($10.368m^2$) với giá 10 chỉ vàng 24k/ 01 công tầm 3m, thuộc thửa đất số 141, tờ bản đồ số 3 tọa lạc ấp N, xã B, huyện G, tỉnh K. Khi thỏa thuận việc sang nhượng hai bên có làm giấy tay chuyển nhượng nhưng không công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Vợ chồng ông, bà đã đưa cho ông X, bà L 50 chỉ vàng 24k và tiền là 10.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận nào thực hiện xong thủ tục chuyển quyền sử dụng sẽ trả số vàng còn lại. Ông, bà đã nhiều lần yêu cầu ông X, bà L thực hiện thủ tục chuyển quyền nhưng ông X, bà L không thực hiện. Khi hai bên xảy ra tranh chấp và được Ủy ban nhân dân xã B tiến hành hòa giải thì diện tích đất thực tế của ông X, bà L chỉ có $8.936m^2$ chứ không đủ 08 công tầm 3m.

Theo đơn khởi kiện đề ngày 29/11/2013 ông, bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông X - bà L phải làm thủ tục chuyển quyền diện tích đất đã chuyển nhượng là $8.936m^2$ thuộc thửa đất số 141 tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp N, xã B, huyện G, tỉnh K cho vợ chồng ông đứng tên. Ông, bà sẽ trả thêm số vàng có thiếu theo thỏa thuận ban đầu.

Qua kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và bản vẽ thực thể phần đất tranh chấp có diện tích $8.980,9m^2$ thuộc thửa 141 và một phần của thửa đất 142. Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án ông, bà được biết vào ngày 15/11/2011 ông X - bà L đã ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất $12.410m^2$ thuộc thửa 141 và 142, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại vị trí nói trên cho ông Trần Hữu T, việc chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng Công chứng R. Việc ông X - bà L tiếp tục chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp cho ông T đã làm ảnh hưởng đến quyền

lợi của ông, bà nên ngày 27/7/2017 ông, bà sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề cụ thể như sau:

- Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông X, bà L phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế là 8.980,9m² thuộc thửa đất số 141, 142, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp N, xã B, huyện G, tỉnh K cho vợ chồng ông, bà đứng tên và ông, bà sẽ trả cho thêm cho ông X, bà L 5,2 chỉ vàng 24k.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/11/2011 giữa ông Phan Văn X - bà Lê Thị L và ông Trần Hữu T vô hiệu.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn là bà Trần Thị Kim Th trình bày: Bà giữ nguyên yêu cầu của nguyên đơn theo đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 27/7/2017 và thống nhất sử dụng kết quả định giá tài sản theo Chứng thư định giá số 12/16/CT.TMC ngày 30/6/2016 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Tư vấn và Định giá TMC Kiên Giang làm căn cứ giải quyết vụ án. Số tiền 10.000.000 đồng ông K đã đưa cho ông X yêu cầu quy ra vàng để khấu trừ vào số vàng chuyển nhượng, giá vàng tại thời điểm năm 2004 là 720.000 đồng/ 01 chỉ vàng 24k, 10.000.000 đồng tương đương 14 chỉ vàng 24k. Đối với số tiền ông X đã nhận của ông T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/11/2011, vợ chồng ông K, bà H đồng ý giao trả lại cho ông T số tiền là 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng), cụ thể như sau:

Lần thứ nhất: Vào ngày 31/3/2018 (dl) ông K, bà H sẽ giao cho ông T số tiền là 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng)

Lần thứ hai: Vào ngày 31/9/2018 (dl) ông K, bà H sẽ giao cho ông T số tiền còn lại là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) và lãi suất chậm trả là 1.600.000 đồng (một triệu sáu trăm nghìn đồng).

Tại các bản tự khai, biên bản lấy lời khai bị đơn là ông Phan Văn X trình bày: Vào năm 2004 ông có sang cho ông K, bà H diện tích đất 8 công tầm 3m, giá 01 công là 10 chỉ vàng 24k, ông đã nhận 50 chỉ vàng 24k và 10.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng không có làm hợp đồng chỉ có tờ giấy tay giao kèo do ông Kịch viết, vợ chồng ông có ký tên. Thời điểm đó, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đang thế chấp vay vốn của Ngân hàng thương mại cổ phần K nên không chuyển quyền được. Hai bên thỏa thuận khi nào lấy giấy về sẽ thực hiện thủ tục chuyển quyền nhưng sau đó ông có tranh chấp đất với người khác nên vụ việc kéo dài cho đến nay. Ông đã giao đất cho ông K canh tác khi nhận vàng, ông giao toàn bộ thửa đất số 41 chứ không đo đạc. Ông đồng ý chuyển quyền phần 05 công đất tầm 3m tương đương 50 chỉ vàng 24k trong thửa 141 do bà L đứng tên cho ông K, bà H. Phần đất thừa khoảng 1,9 công đất tầm 3m ông đồng ý tiếp tục chuyển nhượng cho ông K, bà H nhưng phải tính theo giá thị trường. Ông yêu cầu ông K, bà H phải trả tiền thuê theo giá thuê đất đối với phần đất dư 1,9 công tầm 3m theo

giá thị trường từ năm 2004 cho đến nay; đối với số tiền 10.000.000 đồng ông đồng ý trả lại cho ông K, bà H và trả lãi theo mức lãi suất của Ngân hàng.

Ông X đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc làm đơn yêu cầu phản tố và nộp các tài liệu, chứng cứ kèm theo đơn nhưng đến nay ông không thực hiện.

Bị đơn là bà Lê Thị L trình bày: Khi bà và ông X còn chung sống như vợ chồng có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông K, bà H nhưng diện tích cụ thể bao nhiêu thì bà không nhớ. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 01 công bằng 01 cây vàng 24k, vợ chồng bà đã nhận của ông K, bà H 05 cây vàng 24k. Việc chuyển nhượng có làm giấy tay, vợ chồng bà có ký tên nhưng chưa sang tên cho vợ chồng ông Kịch được do ông, bà có tranh chấp đất với người khác. Bà giao cho ông X toàn quyền quyết định đối với yêu cầu khởi kiện của ông Kịch, bà Hà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Hữu Trí trình bày: Vào ngày 15/11/2011 tại Văn phòng Công chứng Rạch Giá ông và vợ chồng ông X, bà L có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 12.410 m² thuộc thửa đất số 141, 142, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp N, xã B, huyện G, tỉnh K theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K453617 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 01/6/1997 cho bà Lê Thị L đứng tên với giá là 60.000.000 đồng.

Nếu vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Trần Thị H đồng ý giao trả cho ông số tiền là 60.000.000 đồng thì ông đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và vợ chồng ông X, bà L. Ông sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông K, bà H toàn quyền quyết định.

Ông Dương Minh Diễn là người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang xác định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7638, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/11/2011 giữa ông X, bà L và Trí được Văn phòng công chứng Rạch Giá thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Ông X đã được Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa, không rõ lý do. Ông D, ông T và bà L có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Tại phiên tòa kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật về tố tụng, về nội dung của Tòa án như sau:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định về thụ lý vụ án, thẩm quyền giải quyết, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách đương sự, bảo đảm quyền và nghĩa vụ của các bên đương sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử (HĐXX), Thư ký và các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Thẩm phán cũng còn một số vi phạm như quá thời chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Nguyên nhân kéo dài quá hạn do vụ án có tính chất phức tạp,

cần nhiều thời gian thu thập tài liệu chứng cứ, Thẩm phán cần khắc phục đối với những vụ án khác trong thời gian tới.

Về nội dung: Năm 2004 ông K, bà H và ông X, bà L có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng đối với diện tích đất theo đo đạc, thẩm định thực tế là 8.980,9m² nên đề nghị HĐXX công nhận và buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng. Đối với phần diện tích đất 2.500,9m² các bên còn tranh chấp về giá chuyển nhượng, đề nghị HĐXX căn cứ theo giá thị trường tại Chứng thư định giá số 12/16/CT.TMC ngày 30/6/2016 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Tư vấn và Định giá TMC Kiên Giang để xem xét. Ngoài ra, đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/11/2011 giữa ông Phan Văn X - bà Lê Thị L và ông Trần Hữu T vô hiệu; ghi nhận sự tự nguyện của phía nguyên đơn giao trả cho ông T số tiền là 60.000.000 đồng và lãi chậm trả là 1.600.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về tố tụng:*

Ông Nguyễn Văn K, bà Trần Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ ông Phan Văn X, bà Lê Thị L phải thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng diện tích đất đã ký kết nên quan hệ tranh chấp của vụ án là tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự (BLTTDS).

Diện tích đất tranh chấp tọa lạc tại ấp N, xã B, huyện G, tỉnh K nên căn cứ theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của BLTTDS thì vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang.

Ông X đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa; ông D, ông T và bà L có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Xét thấy, sự vắng mặt của ông, bà không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông, bà và không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt các ông, bà là phù hợp với quy định tại khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227 của BLTTDS.

Về nội dung:

[2] Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/9/2014 và Tờ trích đo địa chính số TĐ3553-2014 (541-03) ngày 09/10/2014 của Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất Giồng Riềng đất tranh chấp có diện tích 8.980,9m² thuộc thửa đất số

141, 142, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp N, xã B, huyện G, tỉnh K đã được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K453617, ngày 01/6/1997 cho bà Lê Thị L đứng tên.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông K, bà H và ông X, bà L vào năm 2004:

Các đương sự cùng xác định, vào năm 2004 các bên thỏa thuận chuyển nhượng 08 công đất tầm 3m với giá 01 công là 01 cây vàng 24k, việc chuyển nhượng giữa các đương sự chỉ làm giấy tay, không công chứng thực theo quy định của pháp luật. Phía bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn sử dụng và nguyên đơn trả cho bị đơn 05 cây vàng 24k và tiền là 10.000.000 đồng. Tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng, bị đơn đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn Ngân hàng nên các bên thống nhất khi nào thực hiện xong thủ tục chuyển quyền thì bên nguyên đơn mới thanh toán phần vàng còn lại. Đối chiếu với quy định tại Điều 689 của Bộ luật Dân sự 2005 (BLDS 2005) thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự vô hiệu về hình thức. Ông X, bà L đã giao đất cho ông K, bà H canh tác nhưng các bên chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền, chưa thanh toán xong giá chuyển nhượng, đất đang thế chấp để vay vốn Ngân hàng nên hợp đồng này cũng vô hiệu về nội dung. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng, không yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Xét thấy, các bên tự nguyện tiếp tục thực hiện hợp đồng là phù hợp với nguyên tắc chuyển quyền sử dụng đất được quy định tại các Điều 691 của BLDS 2005 và Điều 106 Luật Đất đai 2003. Do đó, HĐXX chấp nhận lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát và ý chí tự nguyện của các bên, buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với diện tích đất 8.980,9 m² thuộc thửa đất số 141, 142, tờ bản đồ số 03 ấp N, xã B, huyện G, tỉnh K.

Về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Nguyên đơn và bị đơn cùng xác định giá thỏa thuận chuyển nhượng thời điểm năm 2004 là 01 công đất tầm 3m bằng 01 cây vàng 24k, 05 cây vàng 24k phía nguyên đơn đã giao cho bị đơn bằng 05 công đất tầm 3m (diện tích 6.480 m²), các đương sự đã thống nhất thực hiện thủ tục chuyển quyền, không tranh chấp về giá chuyển quyền.

Đối với diện tích đất còn lại là 2.500,9 m², các đương sự còn tranh chấp về giá chuyển nhượng: Ông K, bà H yêu cầu tính giá chuyển nhượng theo thỏa thuận ban đầu, số tiền 10.000.000 đồng quy ra vàng. Ông X thì yêu cầu tính theo giá thị trường, ông sẽ trả số tiền 10.000.000 đồng và lãi theo quy định, đồng thời yêu cầu ông K, bà H trả tiền thuê đất từ năm 2004 cho đến nay. Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên vô hiệu tại thời điểm xác lập hợp đồng

nhưng trong quá trình giải quyết vụ án các bên yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng. Do đó, các bên có quyền thỏa thuận lại việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 679 của BLDS 2005. Ông X không đồng ý giá chuyển nhượng theo thỏa thuận ban đầu nên giá chuyển quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 2.500,9 m² cần phải được tính theo giá thị trường tại thời điểm các bên thỏa thuận lại. Ông K trình bày số tiền 10.000.000 đồng ông và ông X đã thỏa thuận quy ra vàng nhưng ông không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh, phía ông X cũng phủ nhận việc thỏa thuận này nên HĐXX không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của ông. Tuy nhiên, các đương sự đều xác định số tiền 10.000.000 đồng là tiền để thanh toán giá chuyển nhượng nên sẽ được khấu trừ vào số tiền mà ông K, bà H có nghĩa vụ thanh toán thêm cho ông X, bà L. Giá thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Chứng thư định giá số 12/16/CT.TMC ngày 03 tháng 6 năm 2016 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn và Định giá TMC Kiên Giang là 37.000 đồng/m². Ông K, bà H còn phải thanh toán thêm cho ông X, bà L số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là:

$(2.500,9 \text{ m}^2 \times 37.000 \text{ đồng/m}^2) - 10.000.000 \text{ đồng} = 82.533.300 \text{ đồng}$, làm tròn là 82.533.000 đồng (tám mươi hai triệu năm trăm ba mươi ba nghìn đồng).

Ông X, bà L có nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K453617 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy ngày 01/6/1997 cho ông K, bà H để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Trường hợp, ông X, bà L không tự nguyện giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông K, bà H có quyền làm đơn yêu cầu thi hành án.

Đối với yêu cầu trả tiền thuê đất của ông X, Tòa án đã thông báo cho ông làm đơn yêu cầu phản tố theo quy định của pháp luật nhưng ông không thực hiện nên Tòa án không giải quyết. Trường hợp, ông có tranh chấp với ông K, bà H thì khởi kiện thành vụ án khác.

[3] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X, bà L và ông Trần Hữu Trí:

Văn phòng Công chứng R xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7638, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/11/2011 giữa ông X, bà L và Tđược Văn phòng công chứng R thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, tại biên bản lấy lời khai ngày 10/10/2014 ông X xác định ông thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền chứ không chuyển nhượng. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T đồng ý hủy bỏ hợp đồng nếu phía nguyên đơn đưa lại cho ông số tiền là 60.000.000 đồng và lãi chậm trả. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý đưa cho ông T số tiền là 60.000.000 đồng và lãi suất chậm trả là 1.600.000 đồng.

Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại Điều 129, Điều 137 của BLDS 2005 tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/11/2011 giữa ông Trần Văn T và vợ chồng ông Phan Văn X, bà Lê Thị L vô hiệu. Ghi nhận sự tự nguyện của ông K, bà H giao trả cho ông T số tiền thay ông X, bà L cụ thể như sau:

Lần thứ nhất: Vào ngày 31/3/2018 (dl) ông K, bà H sẽ giao cho ông T số tiền là 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng).

Lần thứ hai: Vào ngày 31/9/2018 (dl) ông K, bà H sẽ giao cho ông T số tiền còn lại là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) và lãi suất chậm trả là 1.600.000 đồng (một triệu sáu trăm nghìn đồng).

Khấu trừ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông K, bà H có nghĩa vụ phải thanh toán thêm cho ông X, bà L vào số tiền ông K, bà H tự nguyện trả cho ông T thay cho ông X, bà L thì ông K, bà H còn phải thanh toán cho ông X, bà L số tiền là: 82.533.000 đồng - 61.600.000 đồng = 20.933.000 đồng (hai mươi triệu chín trăm ba mươi ba nghìn đồng).

[4] *Án phí, chi phí tố tụng:*

- Về án phí: Căn cứ khoản 2 Điều 27 của Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc nội về án phí, lệ phí Tòa án:

Yêu cầu của ông K, bà H được chấp nhận nên ông, bà không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông, bà số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 02526 ngày 20/6/2014 và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008129 ngày 31/7/2017 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Giồng Riềng.

Ông X, bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông K, bà H là 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) và đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà với ông T vô hiệu là 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng). Tổng án phí dân sự sơ thẩm ông X, bà L phải chịu là 400.000 đồng (bốn trăm nghìn đồng).

- Về chi phí tố tụng: Căn cứ quy định tại Điều 157, Điều 165 của BLTTDS:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông X, bà L phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 525.000 đồng (năm trăm hai mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền phí, lệ phí số 0003024 ngày 10/10/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện G. Do ông K, bà H đã nộp đủ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nên ông X, bà L có nghĩa vụ trả lại cho ông K, bà H số tiền là 525.000 đồng (năm trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Chi phí thẩm định giá: Ông X, bà L phải chịu chi phí thẩm định giá là 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng) theo Hóa đơn bán hàng số 0094185 ngày 22/06/2016 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn và Định giá TMC Kiên Giang. Do ông K, bà H đã nộp đủ chi phí định giá nên ông X, bà L có nghĩa vụ trả lại cho ông K, bà H số tiền là 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 9 Điều 26; điểm c khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 266; Điều 269 và Điều 271 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Điều 129, Điều 137, Điều 679, Điều 689 và Điều 691 của Bộ luật Dân sự 2005; Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 106 của Luật Đất đai 2003;

Khoản 2 Điều 27 của Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc nội về án phí, lệ phí Tòa án;

Xử:

1.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/11/2011 giữa ông Trần Văn T và vợ chồng ông Phan Văn X, bà Lê Thị L vô hiệu.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn là ông Nguyễn Văn K, bà Trần Thị H đối với bị đơn là ông X, bà L:

Ghi nhận sự tự nguyện tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X, bà L và ông K, bà H.

Ông X, bà L phải thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng diện tích đất 8.980,9m² thuộc thửa đất số 141 và 142, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp N, xã B, huyện G, tỉnh K cho ông K, bà H đứng tên. Đất có vị trí tứ cận như sau:

+ Phía Bắc giáp thửa đất số 140 của ông Phạm Văn H1, có số đo cạnh 1-2 là 169,5m.

+ Phía Nam giáp phần đất còn lại của thửa 141 + 142 do ông Nguyễn Văn K1 đang sử dụng có số đo cạnh 3-4 là 48m và giáp đường dẫn nước có số đo cạnh 5-6 là 118,7m.

+ Phía Đông giáp thửa 143 của ông Nguyễn Văn L3 có số đo cạnh 2-3 là 18,3m và giáp phần đất còn lại của thửa 141 + 142 do ông Nguyễn Văn K1 đang sử dụng có số đo cạnh 4-5 là 49,15m.

+ Phía Tây giáp kênh thủy lợi có số đo cạnh 1-6 là 65m.

(có sơ đồ trích đo địa chính kèm theo)

Ông X, bà L có nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K453617 được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy ngày 01/6/1997 do bà L đứng tên cho ông K, bà H để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng. Trường hợp, ông X, bà L không tự nguyện giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông K, bà H có quyền làm đơn yêu cầu thi hành án.

- Buộc ông K, bà H phải thanh toán cho ông X, bà L số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là: $(2.500,9 \text{ m}^2 \times 37.000 \text{ đồng/m}^2) - 10.000.000 \text{ đồng} = 82.533.300 \text{ đồng}$, làm tròn là 82.533.000 đồng (tám mươi hai triệu năm trăm ba mươi ba nghìn đồng).

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông K, bà H thực hiện nghĩa vụ hoàn trả cho ông T thay ông X, bà L như sau:

Ngày 31/3/2018 (dl) ông K, bà H sẽ giao cho số tiền là 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng).

Ngày 31/9/2018 (dl) ông K, bà H sẽ giao cho ông T số tiền còn lại là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) và lãi suất chậm trả là 1.600.000 đồng (một triệu sáu trăm nghìn đồng).

- Khấu trừ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông K, bà H có nghĩa vụ phải thanh toán cho ông X, bà L vào số tiền ông K, bà H tự nguyện thực hiện nghĩa vụ hoàn trả cho ông T thay ông X, bà L thì ông K, bà H còn phải thanh toán cho ông X, bà L số tiền là: $82.533.000 \text{ đồng} - 61.600.000 \text{ đồng} = 20.933.000 \text{ đồng}$ (hai mươi triệu chín trăm ba mươi ba nghìn đồng).

2. Án phí, chi phí tố tụng:

Yêu cầu của ông K, bà H được chấp nhận nên ông, bà không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông, bà số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 02526 ngày 20/6/2014 và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008129 ngày 31/7/2017 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Giồng Riềng.

Ông X, bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông K, bà H là 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) và đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà với ông T vô hiệu là 200.000 đồng

(hai trăm nghìn đồng). Tổng án phí dân sự sơ thẩm ông X, bà L phải chịu là 400.000 đồng (bốn trăm nghìn đồng).

- Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông X, bà L phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 525.000 đồng (năm trăm hai mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền phí, lệ phí số 0003024 ngày 10/10/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Giồng Riềng. Do ông K, bà H đã nộp đủ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nên ông X, bà L có nghĩa vụ trả lại cho ông K, bà H số tiền là 525.000 đồng (năm trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Chi phí thẩm định giá: Ông X, bà L phải chịu chi phí thẩm định giá là 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng) theo Hóa đơn bán hàng số 0094185 ngày 22/06/2016 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn và Định giá TMC Kiên Giang. Do ông K, bà H đã nộp đủ chi phí định giá nên ông X, bà L có nghĩa vụ trả lại cho ông K, bà H số tiền là 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 của 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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh;
- VKSND huyện;
- Cơ quan Thi hành án huyện;
- Các đương sự;
- UBND xã;
- Lưu.

Lê Cẩm Tú