

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VĨNH THUẬN
TỈNH KIÊN GIANG**

Bản án số: 22 /2022/DS-ST

Ngày: 29-5-2023

*“V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất và bồi
thường thiệt hại ngoài hợp đồng”*

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 VĨNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Vinh

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phan Quang Đáng

2. Bà Quách Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Quảng Thị Kiều Diễm - Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Thuận tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tri Phương - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 5 năm 2023 tại Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thuận mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 195/2022/TLST-DS ngày 30 tháng 12 năm 2022 về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 56/2023/QĐXXST-DS ngày 10/5/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Út H- sinh năm: 1981 và ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1980.

Cùng địa chỉ: ấp A, xã B, huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị M sinh năm: 1969 và ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1967,

(Có mặt)

Cùng địa chỉ: Khu phố A, thị trấn B, huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại đơn khởi kiện đề 28/12/2022, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 26 tháng 4 năm 2023 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Trần Út H trình bày:**

Vào ngày 14/01/2022 vợ chồng ông có thỏa thuận chuyển nhượng một phần đất với diện tích ngang 8m dài 60m với giá 360.000.000 đồng, thỏa thuận giao tiền 3 lần: Lần đầu vào ngày 14/01/2022 giao số tiền 70.000.000 đồng, lần 02 sau khi làm giấy chứng nhận QSD đất xong giao 200.000.000 đồng, lần 3 ngày 30/5/2022 giao số tiền 90.000.000 đồng.

Sau khi đặt cọc số tiền số tiền 70.000.000 đồng thì do đất ông Đ, bà M chưa làm được giấy chứng nhận QSD đất nên khi làm giấy chứng nhận QSD đất xong mới yêu cầu giao số tiền 200.000.000 đồng nhưng ông Đ, bà M không nhận. Từ đó, việc thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất trước đây không thành; ông Đ, bà M đổi ý, không thực hiện theo hợp đồng đã ký kết, yêu cầu chuyển nhượng với giá 1m ngang 100 triệu đồng.

Nay ông T bà Đ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đã ký ngày 14/01/2022 trường hợp không công nhận thì yêu cầu bồi thường tiền cọc gấp 02 với tổng số tiền 140.000.000 đồng theo thỏa thuận trong hợp đồng; chi phí làm giấy chứng nhận QSD đất và chi phí đi lại là 3.000.000 đồng. Hiện nay giấy chứng nhận QSD đất của ông Đ, bà M vợ chồng ông đang quản lý.

Tại phiên tòa ông T, bà H xin rút lại yêu cầu đòi với số tiền chi phí đi lại và chi phí làm giấy chứng nhận QSD đất là 3.000.000 đồng.

* Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị M trình bày: Vợ chồng ông và vợ chồng ông T, bà H có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký ngay 14/01/2022. Sau khi thỏa thuận vợ chồng T H có đặt cọc cho vợ chồng ông bà 70.000.000 đồng, thỏa thuận đến tháng 9/2022 âm lịch giao tiếp cho vợ chồng ông 200.000.000 đồng để vợ chồng ông chuẩn bị cất nhà nhưng đến thời gian thỏa thuận thì vợ chồng T H không giao tiền cho vợ chồng ông mà đòi ra chính quyền mới giao nên ông bà không thống nhất. Vì vậy, ông bà đã thông báo với vợ chồng T H là không chuyển nhượng đất nữa. Nay ông Đ, bà M chỉ thống nhất trả lại số tiền cọc là 70.000.000 đồng, không đồng ý trả 140.000.000 đồng. Còn chi phí làm giấy chứng nhận QSD đất hai bên thỏa thuận ông T bà H chịu trách nhiệm làm và tự chịu chi phí, nay yêu cầu ông bà trả tiền chi

phí ông bà không thống nhất. Còn giấy chứng nhận QSD đất ông T, bà H giữ thì cứ giữ ông bà không có yêu cầu gì. Ông bà sẽ tự thỏa thuận việc này.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời Đ Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng và đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 14/01/2022 là không có căn cứ để chấp nhận, vì:

Thứ nhất: Bị đơn không đồng ý với yêu cầu này. Đồng thời, xét về mặt lỗi dẫn đến việc hợp đồng không thực hiện được là thuộc về nguyên đơn không thực hiện việc giao tiền cho bị đơn đúng theo thỏa thuận.

Thứ hai: Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng QSD đất không thực hiện đúng quy định khoản 3 Điều 167 và vi phạm về điều kiện chuyển nhượng QSD đất quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai. Đối chiếu với quy định tại các Điều 123, Điều 129 Bộ Luật dân sự thì hợp đồng này vô hiệu.

- Xét yêu cầu bị đơn phải trả 140.000.000 đồng (70.000.000 đồng giao lần 1 và 70.000.000 đồng bồi thường tiền cọc), không có cơ sở để chấp nhận vì số tiền này ghi nhận trực tiếp trong hợp đồng chính và là số tiền giao lần 01 trong tổng số 03 lần giao tiền để chuyển nhượng đất. Đây được xem là nội dung chính của hợp đồng, khi giao tiền không có biên nhận hay giấy tờ gì thể hiện đây là tiền cọc. Do đó hợp đồng đã vô hiệu ngay từ lúc xác lập nên không phát sinh nghĩa vụ bồi thường tiền cọc của bị đơn mà hậu quả của hợp đồng vô hiệu là các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận.

- Xét yêu cầu chi phí làm giấy chứng nhận QSD đất và chi phí đi lại là 3.000.000 đồng. Tại phiên tòa các nguyên đơn tự nguyện rút phần yêu cầu bồi thiệt hại này, việc rút yêu cầu là tự nguyện và phù hợp với quy định tại Điều 244 BLTTDS nên căn cứ để xem xét. Đề nghị HĐXX chấp nhận.

- Xét về lời trình bày của bị đơn chỉ đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 70.000.000 đồng đã nhận ngày 14/01/2022 nhưng do nay không có tiền nên không trả tiền mặt mà trả bằng diện tích đất tương đương là không có cơ sở mà cần buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số

tiền 70.000.000 đồng. Đối với giấy chứng nhận QSD đất của bị đơn nguyên đơn đang giữ, bị đơn không yêu cầu gì mà sẽ tự thỏa thuận sau.

Từ những phân tích nêu trên đề nghị HĐXX: Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 14/01/2022. Đồng thời tuyên bố hợp đồng này vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả tiền bồi thường cọc tương đương 70.000.000 đồng.

Buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 70.000.000 đồng đã nhận ngày 14/01/2022. Nguyên đơn chưa nhận đất nên không có nghĩa vụ trả lại đất cho bị đơn.

Đình chỉ đối với yêu cầu bồi thường số tiền chi phí 3.000.000 đồng do tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ông Nguyễn Văn T, bà Trần Út H kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 480m² và yêu cầu bồi thường số tiền chi phí đi lại và chi phí làm giấy chứng nhận QSD đất cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị M là 3.000.000 đồng. Tòa án xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Đa Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp huyện nên Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thuận thụ lý giải quyết là phù hợp

Tại phiên tòa các nguyên đơn tự nguyện rút phần yêu cầu bồi thiệt hại này, việc rút yêu cầu là tự nguyện và phù hợp với quy định tại Điều 244 BLTTDS nên HĐXX chấp nhận đình chỉ đối với yêu cầu bồi thường số tiền chi phí 3.000.000 đồng.

[2] Nội dung tranh chấp:

Phân đất các đương sự yêu cầu công nhận theo hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 14/01/2022, theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/3/2023 và tờ trích đo địa chính

số 55-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Vĩnh Thuận có diện tích 392.9m² gồm các cạnh 1,2, 3, 4, 5, 6, 7, 8,9,10. Cụ thể số đo các cạnh như sau:

- + Cạnh 1 - 2 giáp Kênh Cả chợ có số đo 8m;
- + Cạnh 2 - 3 giáp đất Nguyễn Văn Đ có số đo 6,32m
- + Cạnh 3 - 4 giáp phần đường Mai Thành Tâm có số đo 8 m;
- + Cạnh 4 - 1 giáp với đất của bà Phạm Thị Tuyết có số đo 6,24m;
- + Cạnh 5 - 6 giáp với đường Mai Thành Tâm có số đo 8 m;
- + Cạnh 6 -7 giáp với đất của ông Nguyễn Văn Đ có số đo 7,23m;
- + Cạnh 7 - 9 giáp với đất của ông Nguyễn Văn Đ có số đo 36,19m;
- + Cạnh 9 -10 giáp với đất ông Nguyễn Văn Đ có số đo 08m;
- + Cạnh 10 - 8 giáp với Phạm Thị Tuyết có số đo 39,44m;
- + Cạnh 8 - 5 giáp với Phạm Thị Tuyết có số đo 7,23m.

Phần đất trên hiện nay ông Đ, bà M đang quản lý sử dụng.

Trên phần đất ông T, bà H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng có một số cây trồng của ông Đ, bà M. Ông Đ, bà M không có yêu cầu, nhưng ông T, bà H xác định nếu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng thì ông bà không có yêu cầu sử dụng cây trồng trên. Ông Đ, bà M có nhu cầu cứ sử dụng.

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Trần Út H đối với bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn Đ về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng HĐXX thấy rằng:

Các đương sự đều xác định ngày 14/01/2022 ông Đ, bà M, ông T, bà H thỏa thuận ông Đ, bà M chuyển nhượng diện tích đất 480m² cho ông T, bà H với giá 360.000.000 đồng; thỏa thuận giao tiền làm 03 lần: Lần 01 ông T, bà H đã giao cho ông Đ, bà M 70.000.000 đồng vào ngày 14/01/2022, lần 02 làm giấy chứng nhận QSD đất cho ông Đ, bà M xong giao 200.000.000 đồng, lần 03 vào ngày 30/5/2022 giao 90.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận khi làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất chi phí do ông T, bà H chịu. Nhưng trong quá trình làm giấy chứng nhận QSD đất cho ông Đ, bà M gặp khó khăn nên không đảm bảo thời gian theo hợp đồng đã thỏa thuận nên các bên phát sinh tranh chấp ông Đ, bà M cho rằng ông T, bà H không giao tiền đúng theo hợp đồng đã thỏa thuận. Do ông chuyển nhượng đất lấy tiền cất nhà nhưng ông T bà H không giao tiền như thỏa thuận nên ông không cất nhà được theo tiến độ nay giá cả vật liệu tăng cao nên gây thiệt hại cho ông và khi ông T bà H không giao

200.000.000 theo thời gian thỏa thuận thì ông đã tuyên bố không chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông T nữa.

Ông T và H xác định không giao tiền đúng thời gian là việc ngoài ý muốn, do làm giấy cho ông Đ chưa xong nên không thể giao tiền tiếp, khi làm giấy xong yêu cầu giao tiền thì ông Đ, bà M không nhận. Nay yêu cầu ông Đ, bà M thực hiện theo đúng cam thỏa thuận. Nếu không chuyển nhượng đất thì phải trả lại số tiền đã giao và số tiền bằng với số tiền đã trả tổng là 140.000.000 đồng và 3.000.000 đồng chi phí làm giấy chứng nhận QSD đất cho ông Đ, bà M.

Ông Đ, bà M xác định do ông T, bà H vi phạm thỏa thuận khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng, cố tình không giao tiền, nên mới phát sinh tranh chấp. Vì vậy, ông không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với bà H, ông T.

HĐXX xét thấy các đương sự thống nhất có việc chuyển nhượng diện tích 392,9 m² (theo diện tích Tòa án thẩm định) vào năm 2022 ông T, bà H đã giao 70.000.000 đồng cho ông Đ, bà M. Tại phiên tòa bà H, ông T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với phần đất có diện tích 392,9 m² còn ông Đ, bà M không đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Xét thấy các bên đã thống nhất thỏa thuận thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với diện tích đất 392,9 m² đất của ông Đ, bà M cho ông T, bà H vào ngày 14/01/2022 nhưng vào thời Đ các bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên của ông Đ, bà M chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất theo quy định tại Điều 168 Luật Đất đai, và theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai về điều kiện ông Đ bà M thực hiện quyền chuyển nhượng QSD đất cho ông T, bà H là chưa đúng quy định. Nay ông T, bà H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất là không có căn cứ theo quy định tại Điều 500, 501 Bộ Luật DS 2015. Căn cứ Điều 123, 129 Bộ Luật Dân sự thì hợp đồng chuyển nhượng QSD đất này vô hiệu.

[2.2] Xét yêu cầu bị đơn phải trả 140.000.000 đồng (70.000.000 đồng giao lần 1 và 70.000.000 đồng bồi thường tiền cọc), của nguyên đơn, HĐXX xét thấy, khi thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 392,9 m² các bên thỏa thuận giao tiền làm 03 lần, lần 1 đã giao 70.000.000 đồng, còn lần 02, 03 không giao tiếp mà các bên đã xảy ra tranh chấp. Việc thỏa thuận giao 70.000.000 đồng là nội dung chính trong hợp đồng chuyển nhượng và khi giao tiền

không có biên nhận hay giấy tờ gì thể hiện đây là tiền cọc, nên số tiền đã giao cho ông Đ, bà M không phải là thỏa thuận tiền đặt cọc để thực hiện hợp đồng như nguyên đơn đã trình bày, nên yêu cầu bồi thường tiền cọc 70.000.000 đồng không có cơ sở để chấp nhận. Do hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã vô hiệu ngay từ lúc xác lập nên không phát sinh nghĩa vụ bồi thường tiền cọc của bị đơn mà hậu quả của hợp đồng vô hiệu là các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận.

Các bên thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất với giá 360.000.000 đồng. Các đương sự xác định ông Đ, bà M đã nhận của ông T, bà H số tiền 70.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã vô hiệu, nay ông Đ, bà M phải có nghĩa vụ trả lại cho ông T, bà H số tiền 70.000.000 đồng đã nhận là phù hợp.

Xét về lời trình bày của ông Đ, bà M chỉ đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 70.000.000 đồng đã nhận ngày 14/01/2022 nhưng do nay không có tiền nên không trả tiền mặt mà trả bằng diện tích đất tương đương là không phù hợp, cần buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 70.000.000 đồng. Đối với giấy chứng nhận QSD đất của bị đơn nguyên đơn đang giữ, bị đơn không yêu cầu gì mà sẽ tự thỏa thuận sau.

Từ đó nên buộc ông Đ, bà M phải trả lại cho ông T, bà H số tiền 70.000.000 đồng đã nhận do chuyển nhượng đất lần 01.

Kể từ ngày ông T, bà H có đơn yêu cầu Thi hành án nếu ông Đ, bà M không giao đủ số tiền nêu trên thì còn phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ Luật dân sự.

Xét đề nghị của vị đại diện VKS là có căn cứ nên chấp nhận .

[3] *Về án phí sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá:* Căn cứ Điều 147, Điều 157, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 6, khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Do yêu cầu của ông Nguyễn Văn T, bà Trần Út H không được chấp nhận nên ông, bà phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với diện tích 392,2 m² giữa ông, bà và bà M, ông Đ. Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông T, bà H đã nộp là 300.000 đồng theo

biên lai thu tạm ứng án phí số 000266 ngày 29 tháng 12 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thuận.

Yêu cầu bồi thường tiền cọc của ông Nguyễn Văn T, bà Trần Út H không được chấp nhận nên ông, bà phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là $70.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 3.500.000 \text{ đồng}$. Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông T, bà H đã nộp là 3.575.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002832 ngày 26 tháng 4 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thuận. Ông T, bà H được nhận lại 75.000 đồng.

Bị đơn bà M, ông Đ phải chịu án phí DSST có giá ngạch đối với số tiền trả cho ông T, bà H là $70.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 3.500.000 \text{ đồng}$.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.367.080 đồng, do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên ông T, bà H phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, ông T, bà H phải nộp toàn bộ số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.367.080 đồng và đã nộp xong số tiền 1.367.080 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 00000197 ngày 21/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Vĩnh Thuận.

Chi phí định giá do yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng của ông T, bà H không được chấp nhận nên ông, bà phải chịu số tiền chi phí định là 5.000.000 đồng theo hóa đơn số 00000035, ngày 17/4/2023 của Công ty TNHH định giá Thịnh Vượng. Ông T, bà H đã nộp xong.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 157; Điều 165, Điều 147; Điều 244, Điều 266; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 123, Điều 129, Điều 131, Điều 500, Điều 501 Bộ Luật Dân sự. Điều 168, Điều 188 Luật đất đai 2013.

Điều 6, khoản 4 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, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Trần Út H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 14/01/2022 đối

với bị đơn bà Nguyễn Thị M, Nguyễn Văn Đ với diện tích 392,9m².

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 14/01/2022 giữa ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Văn T, bà Trần Út H vô hiệu.

3. Buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị M phải trả lại cho ông Nguyễn Văn T, bà Trần Út H số tiền 70.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng đất.

4. Đình chỉ yêu cầu của ông T, bà H về đòi 3.000.0000 đồng tiền chi phí đi lại và chi phí làm giấy Chứng nhận QSD đất cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị M.

Đối với giấy chứng nhận QSD đất của bị đơn nguyên đơn đang giữ, bị đơn không yêu cầu, tự thỏa thuận không yêu cầu Tòa án giải quyết, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

5. Về án phí sơ thẩm:

Do yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 14/01/2022 của ông Nguyễn Văn T, bà Trần Út H không được chấp nhận nên ông phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng. Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông T, bà H đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002663 ngày 29 tháng 12 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thuận.

Yêu cầu bồi thường tiền cọc của ông Nguyễn Văn T, bà Trần Út H không được chấp nhận nên ông, bà phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 70.000.000 đồng x 5%= 3.500.000 đồng. Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông T, bà H đã nộp là 3.575.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002832 ngày 26 tháng 4 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thuận. Ông T, bà H được nhận lại 75.000 đồng.

Bị đơn bà M, ông Đ phải chịu án phí DSST có giá ngạch đối với số tiền trả lại cho ông T, bà H là 70.000.000 đồng x 5%= 3.500.000 đồng.

6. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.367.080 đồng, do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên ông T, bà H phải chịu và đã nộp xong số tiền 1.367.080 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 00000197 ngày 21/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Vĩnh Thuận.

7. Chi phí định giá do yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng của ông T, bà H không được chấp nhận nên ông, bà phải chịu số tiền chi phí định là 5.000.000 đồng theo hóa

đơn số 00000035, ngày 17/4/2023 của Công ty TNHH định giá Thịnh Vượng. Ông T, bà H đã nộp xong.

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, 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

8. Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án là ngày 29/5/2023.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện Vĩnh Thuận;
- Chi cục THADS huyện Vĩnh Thuận;
- UBND B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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