

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÚ QUỐC
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 23/2018/DS-ST

Ngày 05-11-2018

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 PHÚ QUỐC - TỈNH KIÊN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Chung Quốc Hội**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Dương Tấn Đầu**

2. Ông **Đình Quang Tuyên**

Thư ký phiên tòa: Ông **Lâm Thanh Toàn** - *Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc.*

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Quốc tham gia phiên tòa – Ông **Lê Minh Dũng** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 05 tháng 11 năm 2018, tại Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 215/2016/TLST-DS ngày 29 tháng 12 năm 2016, về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 42/2018/QĐXXST – DS ngày 24 tháng 9 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Dương Văn H**, sinh năm 1966 (Vắng mặt).

Địa chỉ: khu phố A, thị trấn B, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Ông **Nguyễn Văn Th**, sinh năm 1976. (Có mặt). Theo văn bản ủy quyền ngày 18/01/2017.

Địa chỉ: khu phố A1, thị trấn B1, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

- *Bị đơn:* Ông **Lê Văn T**, sinh năm 1958 (Vắng mặt lần thứ 2).

Địa chỉ: Ấp K, xã L, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà **Nghiêm Thị D**, sinh năm 1945. (Có đơn xin vắng mặt)

2. Ông **Nguyễn Danh**, sinh năm 1944. (Có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Đường Z, phường E, quận F, Tp. Hồ Chí Minh.

3. Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1962. (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp K1, xã L1, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

4. Ông **Phạm Văn U**, sinh năm 1973. (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp K2, xã L2, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

5. Ông **Trần Đức Ngh**, sinh năm 1956. (Có đơn xin vắng mặt)

6. Bà **Phạm Thị Hồng L**, sinh năm 1962. (Có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Đường Z1, phường E1, quận F1, Tp. Hồ Chí Minh.

7. Bà **Nguyễn Ngọc D**, sinh năm 1981. (Có đơn xin vắng mặt)

8. Ông **Nguyễn Giang H**, sinh năm 1981. (Có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp K2, xã L2, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

9. Bà **Mai Thị Kim H**, sinh năm 1963. (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố A2, thị trấn B2, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

10. **Ban quản lý Rừng phòng hộ huyện P.** (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Đường Z2, khu phố A3, thị trấn B3, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại phiên tòa ông Nguyễn Văn Th là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào 2008 ông H với ông T có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2008 để nhận chuyển nhượng 10.000 m² đất của ông T thuộc thửa số 13, tờ bản đồ số 54 tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện C, tỉnh Kiên Giang, giá chuyển nhượng toàn bộ thửa đất là 500.000.000 đồng (50.000.000 đồng/1.000m²). Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H với ông T ngày 21/12/2008 không có công chứng, chứng thực do ông T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông T được đứng tên trên bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất với diện tích 20.568,9m². Khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông H đặt cọc cho ông T 5.000.000 đồng. Đến ngày 23/12/2008 ông H đưa tiếp cho ông T đủ 350.000.000 đồng, tương đương 70% giá trị hợp đồng và ông T có trách nhiệm làm sổ đỏ sang tên cho ông H, ông H sẽ giao số tiền còn lại 150.000.000 đồng cho ông T. Đến năm 2010 ông H phát hiện ông T chuyển nhượng phần đất này cho bà Nghiêm Thị D, sau đó ông T có lập tờ cam kết với ông H ngày 09/10/2010 cam kết sẽ làm việc với bà D và tiếp tục thực hiện hợp đồng với ông H nhưng đến nay ông T vẫn không thực hiện. Do đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông H vẫn còn nợ ông T 150.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn Th yêu cầu: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2008 giữa ông Dương Văn H với ông Lê Văn T. Buộc ông Lê Văn T phải trả lại số tiền 350.000.000 đồng và bồi thường gấp số tiền ông H đã đặt cọc là 715.000.000 đồng, tổng cộng là 1.065.000.000 đồng.

Ông Th thống nhất sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất tranh chấp số 298/2018 ngày 13/3/2018 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập.

Ông T thống nhất với kết quả chứng thư định giá do Công ty TNHH định giá TV định giá diện tích 10.000m² có giá trị 7.120.000.000 đồng để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Tại bản tự khai ngày 21/02/2017 và các lời khai tại Tòa án, ông Lê Văn T trình bày:

Ông T thừa nhận vào năm 2008 ông T có chuyển nhượng cho ông H một phần diện tích đất nông nghiệp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích chuyển nhượng 10.000m² với giá là 500.000.000 đồng, ông H đã giao cho ông số tiền 350.000.000 đồng, hẹn khi nào ông T làm xong sổ đỏ thì ông H giao số tiền còn lại cho ông T.

Ông T cho rằng phần diện tích đất tọa lạc tại ấp M, xã N là ông khai khẩn từ năm 1998, ông T nghĩ rằng phần đất ông khai khẩn khoảng 25.000m². Vào năm 2007 ông thiếu nợ bà Nghiêm Thị D khoảng 250.000.000 đồng nên ông thế chấp cho bà D 15.000m² đất và năm 2008 chuyển nhượng cho ông H 10.000m². Trong năm 2008 đoàn đo đạc đại trà tiến hành đo đạc đất thì ông được đứng tên trên sơ đồ, tờ bản đồ số 54 với diện tích 20.568,9m². Ông T yêu cầu ông H cho ông thời gian 01 năm để ông giải quyết tranh chấp với bà D. Nếu trong 01 năm ông T không giao đất cho ông H thì ông đồng ý bồi thường hợp đồng mua bán với ông H.

Tại đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 25/4/2017 và các lời khai tại Tòa án, bà Nghiêm Thị D trình bày:

Bà D yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho bà với diện tích đất 20.617,8m² đất tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện C, tỉnh Kiên Giang, thửa số 13, tờ bản đồ số 54. Vì bà D cho rằng vào ngày 11/7/2003 bà nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn T 15.000m² và ngày 28/10/2003 bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H 5.300m² là phần đất liền kề giáp với phần đất 15.000m² mà bà nhận chuyển nhượng của ông T. Cả hai hợp đồng chuyển nhượng trên đều lập hợp đồng tay, không có công chứng, chứng thực do đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà D đã thanh toán đủ tiền cho ông T và ông H. Sau đó bà D nộp hồ sơ 02 thửa đất trên tại UBND xã CD để xin hợp thức hóa và ra sổ đỏ và Phòng Tài nguyên và Môi trường đã ra sơ đồ 15 với thửa số 13, tờ bản đồ số 54 diện tích 20.617,8m² đứng tên bà D.

Tại đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 17/11/2017 và các lời khai tại Tòa án, ông Trần Đức Ngh trình bày:

Vào ngày 10/8/2016 ông có nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Nghiêm Thị D, ông Nguyễn D1 phần diện tích đất 21.927m² đất tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện C, tỉnh Kiên Giang với số tiền 2.570.000.000 đồng, ông Ngh đã thanh toán

đủ cho vợ chồng bà D số tiền theo thỏa thuận, do đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên chỉ lập hợp đồng tay, không có công chứng, chứng thực. Ông Ngh cho rằng nguồn gốc đất trước đây của ông T, năm 2003 ông T chuyển nhượng lại cho bà D 15.000m², ông Nguyễn Văn H chuyển nhượng cho bà D 5.000m², như vậy ông T không còn quyền lợi gì đối với diện tích đất này nhưng lại lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông H 10.000m² là trái pháp luật.

Ông Ngh yêu cầu vợ chồng bà D, ông D1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/8/2016 và công nhận cho ông Ngh toàn bộ diện tích đất 21.927m² đất tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện C, tỉnh Kiên Giang. Yêu cầu hủy việc chuyển nhượng đất giữa ông H với ông T ngày 21/12/2008 đối với phần đất 10.000m² vì việc chuyển nhượng là trái pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Quốc phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Thẩm phán đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng và thu thập đầy đủ chứng cứ trong quá trình giải quyết vụ án.

Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định về phiên tòa dân sự sơ thẩm. Thư ký phiên tòa thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn của mình theo quy định tại Điều 51 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72, 85, 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2008 giữa ông H với ông T. Buộc ông T trả cho ông H số tiền đặt cọc 350.000.000 đồng. Về vấn đề bồi thường đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng quy định pháp luật xem xét giải quyết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tòa án đã tổng đạt cho ông Lê Văn T Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa hợp lệ, nhưng ông T vắng mặt lần thứ hai, không rõ lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 227 và khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông Lê Văn T.

Trong quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nghiêm Thị D, ông Nguyễn D1, ông Nguyễn Văn H, ông Phạm Văn U, ông Trần Đức Ngh, bà Phạm Thị Hồng L, bà Nguyễn Ngọc D, ông Nguyễn Giang H, bà Mai Thị Kim H, Ban quản lý Rừng phòng hộ huyện P đều có đơn xin giải quyết vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà Nghiêm Thị D, ông

Nguyễn D1, ông Nguyễn Văn H, ông Phạm Văn U, ông Trần Đức Ngh, bà Phạm Thị Hồng L, bà Nguyễn Ngọc D, ông Nguyễn Giang H, bà Mai Thị Kim H, Ban quản lý Rừng phòng hộ huyện P.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Theo đơn khởi kiện ngày 22/11/2016 của ông H và đơn yêu cầu khởi kiện độc lập của bà D, ông Ngh. Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Hội đồng xét xử xác định đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn H:

Ông H khởi kiện yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2008 đối với phần diện tích đất 10.000m² đất tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện C. Nếu ông T không tiếp tục chuyển nhượng thì yêu cầu ông T trả lại số tiền đặt cọc 355.000.000 đồng và bồi thường gấp 02 lần với số tiền 710.000.000 đồng, tổng cộng 1.065.000.000 đồng. Tại phiên tòa, ông Th là người đại diện theo ủy quyền của ông H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2008 giữa ông H với ông T, đối với phần diện tích đất 10.000m² đất tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện C và yêu cầu ông T trả lại số tiền đặt cọc 350.000.000 đồng và bồi thường với số tiền 715.000.000 đồng, tổng cộng 1.065.000.000 đồng.

Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng việc ông H nhận chuyển nhượng của ông T phần diện tích đất 10.000m² là chuyển nhượng thực tế, ông H đã giao cho ông T 350.000.000 đồng, tương đương 70% giá trị hợp đồng (Bút lục 12), còn nợ lại 150.000.000 đồng. Tuy nhiên, khi hai bên xác lập giao dịch thì đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên chỉ lập hợp đồng tay, không có công chứng, chứng thực.

Tại Văn bản số 25/CV-UBND ngày 15/3/2018 của UBND xã CD xác nhận phần đất giữa ông H với ông T đang tranh chấp do Ban quản lý rừng phòng hộ huyện P quản lý, UBND xã CD không tiếp nhận hồ sơ đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên của hộ gia đình, cá nhân. Phần đất nêu trên không đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do nằm trong ranh giới đất thuộc Ban quản lý rừng phòng hộ huyện P quản lý.

Tại Văn bản số 57/BQLRPHQ-PKT ngày 26/3/2018 của Ban quản lý rừng phòng hộ huyện P xác định toàn bộ phần diện tích đất 21.817,1m² nằm trong đất rừng phòng hộ do Ban quản lý rừng phòng hộ huyện P quản lý theo Quyết định 2163/QĐ-UBND ngày 18/6/1998 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc giao đất và

cấp quyền sử dụng đất cho Ban quản lý rừng phòng hộ và rừng đặc dụng P để quản lý, bảo vệ và phát triển rừng. Hiện nay toàn bộ phần diện tích này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 609243 của BQL rừng phòng hộ P.

Giữa ông T với ông H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2008 đã vi phạm về điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2003. Mặc khác, đối với đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất, khi chuyển nhượng phải tuân thủ quy định về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng là hợp đồng phải được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật. Việc các bên chuyển nhượng đã vi phạm tại Điều 689 Bộ luật Dân sự 2005. Đây chính là các nguyên nhân dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu theo Điều 411 Bộ luật Dân sự 2005. Trong phần nghị án Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2008 giữa ông Dương Văn H với ông Lê Văn T là vô hiệu.

Tại khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 quy định: *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; 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”.*

Ông Th là đại diện theo ủy quyền của ông H yêu cầu Tòa án buộc ông T trả lại số tiền 350.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường số tiền 715.000.000 đồng, tổng cộng 1.065.000.000 đồng. Hội đồng xét xử thấy rằng yêu cầu này là có cơ sở chấp nhận. Bởi vì, theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/12/2008 hai bên thỏa thuận ông H thanh toán 70% của hợp đồng trong thời hạn 02 ngày kể từ ngày ký hợp đồng. Sau khi ký hợp đồng thì ông H đã đặt cọc số tiền 5.000.000 đồng (Bút lục 10), đến ngày 23/12/2008 ông H đặt cọc tiếp 345.000.000 đồng, tổng cộng số tiền đặt cọc 350.000.000 đồng (Bút lục 12) theo thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2008. Ngoài ra theo hợp đồng trên hai bên cũng thỏa thuận bên nhận chuyển nhượng được nhận toàn bộ hồ sơ xin hợp thức hóa phần đất trên, nhưng ông H không nhận được hồ sơ đất của ông H để đi làm thủ tục hợp thức hóa thửa đất. Bản thân ông H và ông T đều biết rõ đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn đồng ý giao dịch, Hội đồng xét xử thấy rằng các bên đều có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng nên mỗi bên phải chịu trách nhiệm lỗi là 50%.

Theo kết quả chứng thư định giá của Công ty TNHH định giá TV số Vc18/5/49/CT ngày 02/5/2018 định giá 10.000m² đất tọa lạc tại ấp M, xã N,

huyện C có giá trị 7.120.000.000 đồng. Ông H đã giao cho ông T 350.000.000 đồng bằng 70% giá trị hợp đồng.

Giá trị đất thực tế theo chứng thư định giá là 7.120.000.000 đồng x 70% - 350.000.000 đồng = 4.634.000.000 đồng. Ông H và ông T phải chịu lỗ ngang nhau là 50% thiệt hại tương đương 2.317.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông Th chỉ yêu cầu ông T trả lại 350.000.000 đồng tiền đặt cọc và bồi thường 715.000.000 đồng, trong phần nghị án Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, buộc ông T phải trả lại cho ông H số tiền 350.000.000 đồng và bồi thường 715.000.000 đồng, tổng cộng 1.065.000.000 đồng.

[4] Bà Nghiêm Thị D có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 25/4/2017 yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 20.617,8m² thuộc thửa số 13, tờ bản đồ số 54 đất tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện C, tỉnh Kiên Giang. Tuy nhiên, ngày 17/11/2017 bà D có đơn xin rút đơn khởi kiện yêu cầu độc lập trong vụ án. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử thống nhất đình chỉ yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Nghiêm Thị D.

[5] Ông Trần Đức Ngh có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 17/11/2017 vợ chồng bà D, ông D1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 10/8/2016 và công nhận cho ông quyền sử dụng đất diện tích 21.927m² đất tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện C, tỉnh Kiên Giang. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Văn H với ông Lê Văn T đối với phần diện tích đất 10.000m². Tuy nhiên, ngày 03/7/2018 ông Ngh có đơn xin rút lại đơn khởi kiện yêu cầu độc lập trong vụ án. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử thống nhất đình chỉ yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Trần Đức Ngh.

[6] Về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Theo điểm g khoản 1 Điều 138 Bộ luật Tố tụng dân sự thì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2017/QĐ-BPKCTT ngày 04/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc sẽ bị hủy bỏ khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

[7] Về chi phí tố tụng: Theo biên bản thanh lý số 154/BBTL-TVAP ngày 07/5/2018 chi phí định giá 10.000m² là 7.736.996 đồng và chi phí bản vẽ sơ đồ trích đo thửa đất tranh chấp 1.021.000 đồng, tổng cộng 8.757.996 đồng, ông H đã nộp xong. Do yêu cầu khởi kiện của ông H được chấp nhận, ông T có phải hoàn trả lại cho ông H 8.757.996 đồng.

Ông Ngh có đơn yêu cầu Tòa án định giá tài sản tranh chấp và xem xét thẩm định tại chỗ, yêu cầu của ông Ngh đã được đình chỉ nên ông Ngh phải chịu toàn bộ chi phí định giá 9.141.267 đồng và chi phí bản vẽ sơ đồ trích đo thửa đất

tranh chấp 2.451.000 đồng, tổng cộng 11.592.267 đồng. Ông Ngh đã nộp xong, nên không phải nộp thêm.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 200.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 43.950.000 đồng. Tổng cộng ông T phải chịu số tiền án phí là 44.150.000 đồng.

Hoàn trả lại cho ông Dương Văn H, bà Nghiêm Thị D, ông Trần Đức Ngh số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166; 217; Điều 228; 271; 273, 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào các Điều 121, 124, 134, 137, 411, 697 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Căn cứ Điều 106 Luật đất đai năm 2013;
- Căn cứ Điều 27 Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 27/02/2009;

Tuyên xử:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2008 giữa ông Dương Văn H và ông Lê Văn T là vô hiệu. Buộc ông T có nghĩa vụ trả lại cho ông H số tiền 350.000.000 đồng và bồi thường 715.000.000 đồng. Tổng cộng 1.065.000.000 đồng.

Kể từ ngày ông H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông T không thi hành số tiền trên thì hàng tháng ông T còn phải chịu thêm một khoản tiền lãi theo mức lãi suất duy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Nghiêm Thị D theo đơn khởi kiện ngày 25/4/2017 yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 20.617,8m² thuộc thửa số 13, tờ bản đồ số 54 đất tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Trần Đức Ngh theo đơn khởi kiện ngày 17/11/2017 yêu cầu vợ chồng bà D, ông D1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 10/8/2016 và công nhận cho ông quyền sử dụng đất diện tích 21.927m² đất tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện C, tỉnh Kiên Giang. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Văn H với ông Lê Văn T đối với phần diện tích đất 10.000m².

4. Về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Theo điểm g khoản 1 Điều 138 Bộ luật Tố tụng dân sự thì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời

số 06/2017/QĐ-BPKCTT ngày 04/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc sẽ bị hủy bỏ khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

5. Về chi phí tố tụng: Theo biên bản thanh lý số 154/BBTL-TVAP ngày 07/5/2018 chi phí định giá 10.000m² là 7.736.996 đồng và chi phí bản vẽ sơ đồ trích đo thửa đất tranh chấp 1.021.000 đồng, tổng cộng 8.757.996 đồng, ông H đã nộp xong. Do yêu cầu khởi kiện của ông H được chấp nhận, ông T có phải hoàn trả lại cho ông H 8.757.996 đồng.

Ông Ngh có đơn yêu cầu Tòa án định giá tài sản tranh chấp và xem xét thẩm định tại chỗ, yêu cầu của ông Ngh đã được đình chỉ nên ông Ngh phải chịu toàn bộ chi phí định giá 9.141.267 đồng và chi phí bản vẽ sơ đồ trích đo thửa đất tranh chấp 2.451.000 đồng, tổng cộng 11.592.267 đồng. Ông Ngh đã nộp xong, nên không phải nộp thêm.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 200.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 43.950.000 đồng. Tổng cộng ông T phải chịu số tiền án phí là 44.150.000 đồng nộp tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Phú Quốc.

Hoàn trả lại cho ông Dương Văn H số tiền tạm ứng án phí 22.175.000 đồng theo biên lai thu số 0003622 ngày 20/12/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Quốc.

Hoàn trả lại cho bà Nghiêm Thị D số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003988 ngày 31/5/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Quốc.

Hoàn trả lại cho ông Trần Đức Ngh số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng theo biên lai thu số 0006410 ngày 17/11/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Quốc.

7. Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo Điều 2 Luật 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 Điều 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.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Kiên Giang;

- VKSND huyện Phú Quốc;
- Chi cục THADS huyện Phú Quốc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Chung Quốc Hội