TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ RẠCH GIÁ** **TỈNH KIÊN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 32/2023/DS-ST
Ngày: 12 / 6 / 2023
V/v: "Tranh chấp hợp đồng Chuyển nhượng QSD đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ RẠCH GIÁ
Với thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Loan

Các hội thẩm nhân dân: 1. Ông Mai Văn Bé Em

2. Ông Trần Đăng Khoa

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Tú.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu.

Ngày 12 tháng 6 năm 2023. Tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Rạch Giá xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số: 19/2020/TLST- DS ngày 06/01/2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2023/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Ngô Thị H– sinh năm 1980 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp Rọc L, xã Tây Yên A, huyện An B, tỉnh Kiên Giang.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thu G– sinh năm 1978 (Có mặt)

Địa chỉ: Số 743 Mạc C , phường Vĩnh Q, Rạch Gi, Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Trần Văn Bảo, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Kiên Giang. (Có mặt)

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/. Ông Võ Duy Kh, sinh năm 1978 (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: L6 căn 18 Khu dân cư phường An B, Rạch G, Kiên Giang.

2/. Ông Nguyễn Hữu S (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 739 Mạc C , phường Vĩnh Q, Rạch Gi, Kiên Giang.

3/. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1970 (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 756 Mạc C , phường Vĩnh Q, Rạch Gi, Kiên Giang.

4/. Bà Nguyễn Thị Hồng G, sinh năm 1987 (Có mặt)

5/. Bà Nguyễn Thị Thu Nhung, sinh năm 1990 (Có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 739 Mạc C , phường Vĩnh Q, Rạch Gi, Kiên Giang.

NHẬN THẤY

*** Nguyên đơn bà Ngô Thị Htrình bày:** Vào năm 2007 tôi có mua một phần đất có diện tích ngang 4.75m x dài 15.90 m, diện tích 75,525 m^2 đất thổ cư tọa lạc tại Khu dự án bệnh viện đa khoa tỉnh Kiên Giang, đường Kha Vạn Cân, phường Vĩnh Quang, Rạch Giá, Kiên Giang với giá 75.000.000 đồng của ông Nguyễn Hữu Tài và bà Nguyễn Thị Ngàn. Tôi đã thanh toán cho vợ chồng ông Tài số tiền 30.000.000 đồng và thỏa thuận số tiền còn lại 45.000.000 đồng sẽ thanh toán khi phía bên ông Tài và bà Ngàn tách thửa sang tên cho tôi. Hai bên có lập hợp đồng mua bán bằng giấy tay vào ngày 29/6/2007 có xác nhận của Ban lãnh đạo khu phố Nguyễn Bỉnh Khiêm và UBND phường Vĩnh Quang vào ngày 2/7/2007.

Tuy nhiên khi ký hợp đồng mua bán cho đến nay vợ chồng ông Tài vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ của mình, do thời điểm đó tôi sinh sống và làm việc tại Thành phố Hồ Chí Minh nhưng vẫn thường xuyên liên lạc và đôn đốc phía ông Tài hoàn tất thủ tục tách thửa sang tên đất cho tôi theo đúng thỏa thuận nhưng ông Tài viện lý do trục trặc giấy tờ và liên tục hứa hẹn. Sự việc kéo dài đến năm 2017 thì bà Ngàn qua đời, đến năm 2019 thì ông Tài qua đời. Vì thế đến nay hợp đồng mua bán giữa tôi với ông Tài và bà Ngàn chưa được thực hiện.

Nay tôi yêu cầu bà Giang phải tiếp tục hợp đồng mua bán ngày 29/6/2007 giữa tôi và vợ chồng ông Tài, bà Ngàn. Bà Giang phải bàn giao đất cho tôi sử dụng và tiến hành thủ tục tách thửa sang tên phần đất có diện tích ngang 4.75m x dài 15.90m, tổng diện tích 75,525 m^2 đất thổ cư, tọa lạc tại khu dự án bệnh viện đa khoa tỉnh Kiên Giang (Lô đất trống liền kề lô P22-23) đường Kha Vạn Cân, KP. Nguyễn Bỉnh Khiêm, phường Vĩnh Quang, Rạch Giá, Kiên Giang.

Tại phiên tòa: Bà Huyền yêu cầu hủy hợp đồng giấy tay mua bán đất được ký kết vào ngày 29/6/2007 giữa bên bán đất là ông Nguyễn Hữu Tài, bà Nguyễn Thị Ngàn với bên mua đất là ông Võ Duy Kh và bà Ngô Thị Huyền. Bà Huyền yêu cầu các người con của ông Nguyễn Hữu Tài, bà Nguyễn Thị Ngàn trả cho bà số tiền gốc và tiền bồi thường thiệt hại, tổng cộng là 250.000.000 đồng.

*** Bị đơn Bà Nguyễn Thị Thu Gtrình bày:** Trước năm 1980 cha mẹ tôi là Nguyễn Hữu Tài và Nguyễn Thị Ngàn khai khẩn được khoảng 30.000 m^2 đất nông nghiệp tại khu phố Nguyễn Bỉnh Khiêm, phường Vĩnh Quang, Rạch Giá, Kiên

Giang. Sau đó gia đình tôi sử dụng chung đối với diện tích đất nêu trên, diện tích đất nêu trên chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Vào ngày 29/6/2007 cha mẹ tôi làm giấy tay bán cho vợ chồng ông Võ Duy Kh và bà Ngô Thị Hmột thửa đất có diện tích 75,525 m^2 (Ngang 4,75m x dài 15,9m) với giá 75.000.000 đồng, cha mẹ tôi đã nhận của vợ chồng ông Khôi và bà Huyền số tiền 30.000.000 đồng trong tổng số 75.000.000 đồng tiền bán đất nêu trên, cha mẹ tôi chưa giao đất cho vợ chồng ông Khôi và bà Huyền.

Việc cha mẹ tôi bán đất cho ông Khôi và bà Huyền thì tôi không hề hay biết. Diện tích được thể hiện trong giấy tay bán đất ngày 29/6/2007 giữa cha mẹ tôi với ông Khôi và bà Huyền được anh em chúng tôi quản lý, tu bổ, sử dụng ổn định liên tục từ năm 1988 cho đến nay.

Sau khi cha mẹ tôi qua đời (Bà Ngàn mất ngày 18/3/2017, ông Tài mất 21/3/2019) ông Khôi và bà Huyền khởi kiện yêu cầu tôi tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán đất được ký kết giữa cha mẹ tôi với ông Khôi, bà Huyền vào ngày 29/6/2007 thì tôi mới biết có giao dịch nêu trên.

Qua nội dung trình bày nêu trên tôi nhận thấy hợp đồng tay mua bán đất vào ngày 29/6/2007 giữa cha mẹ tôi với ông Khôi, bà Huyền là không hợp pháp làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của tôi.

Phần đất tranh chấp này hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Tài và bà Ngàn, do trước đây ba và mẹ tôi có bán cho bệnh viện đa khoa tỉnh Kiên Giang phần đất ruộng khoảng 30.000 m^2 vào năm 1998-1999, toàn bộ phần đất ruộng này ba và mẹ đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Giấy chứng nhận QSD đất ba và mẹ tôi đã giao cho bệnh viện, còn một số lô đất còn lại (Khoảng 16 lô đất tương ứng 1.181,48m^2) ba và mẹ chừa lại không bán cho bệnh viện mà bán lại cho một số người dân. Nên bệnh viện phải có trách nhiệm tách giấy chứng nhận QSD đất cho ba và mẹ tôi phần chừa lại không bán, nhưng cho đến nay bệnh viện đa khoa tỉnh Kiên Giang vẫn chưa tách thửa cho ba và mẹ tôi.

Nay tôi yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng giấy tay mua bán đất được ký kết vào ngày 29/6/2007 giữa bên bán đất là ông Nguyễn Hữu Tài, bà Nguyễn Thị Ngàn với bên mua đất là ông Võ Duy Kh và bà Ngô Thị Huyền. Gia đình tôi tự nguyện trả lại cho ông Võ Duy Kh và bà Ngô Thị Hsố tiền 30.000.000 đồng mà trước đây cha mẹ tôi đã nhận tiền bán đất của ông Khôi và bà Huyền và bồi thường số tiền 26.400.000 đồng. Tổng cộng là 56.400.000 đồng.

*** Tại đơn khởi kiện độc lập đề ngày 7/12/2020 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Hữu S, bà Nguyễn Thị Hồng G,**

bà Nguyễn Thị Thu Nhung trình bày: Thống nhất với ý kiến của Bà Nguyễn Thị Thu Gngoài ra không có bổ sung gì.

Tại phiên tòa: Bà G yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng giấy tay mua bán đất được ký kết vào ngày 29/6/2007 giữa bên bán đất là ông Nguyễn Hữu Tài, bà Nguyễn Thị Ngàn với bên mua đất là ông Võ Duy Kh và bà Ngô Thị Huyền. Gia đình tôi tự nguyện trả lại cho ông Võ Duy Kh và bà Ngô Thị Hsố tiền 30.000.000 đồng mà trước đây cha mẹ tôi đã nhận tiền bán đất của ông Khôi và bồi thường số tiền 26.400.000 đồng. Tổng cộng là 56.400.000 đồng.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Rạch Giá phát biểu:**

- Về thủ tục tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, các đương sự đã chấp hành đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên về thời hạn chuẩn bị xét xử, vụ án được thụ lý ngày 06/01/2020 đến ngày 10/3/2023 Thẩm phán quyết định đưa vụ án ra xét xử là đã vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 203 BLTTDS.

- Về nội dung vụ án: Thỏa thuận sang nhượng đất của đôi bên chỉ thể hiện bằng "Biên nhận" không là hợp đồng CNQSD đất, không công chứng hợp đồng là chưa đảm bảo về hình thức của hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 689 BLDS, điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai. Do giao dịch giữa 2 bên không đảm bảo điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 122 BLDS nên giao dịch bị vô hiệu. Cả đôi bên đều có lỗi khi xác lập giao dịch do đó xác định về bồi thường thiệt hại thì bà Giang phải bồi thường số tiền tương đương với tỷ lệ đã thanh toán một phần của bà Huyền (30/75 = 40%) là: (527.421.000 đồng x 40%)/2 = 105.484.200 đồng.

Căn cứ Điều 122, khoản 2 Điều 124, Điều 137, khoản 2 Điều 689 BLDS năm 2005, khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003, xét thấy yêu cầu khởi kiện của bà Huyền về việc yêu cầu hủy hợp đồng, tuyên bố hợp đồng vô hiệu và yêu cầu phản tố của bà Giang, yêu cầu độc lập của ông M, ông S, bà G, bà Nhung về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là có cơ sở chấp nhận. Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà Huyền là có cơ sở chấp nhận một phần.

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, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

- Về thủ tục tố tụng:

Các đương sự tranh chấp với nhau về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập theo giấy tay mua bán. Xác định đây là quan hệ pháp luật "Tranh chấp

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá. Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Duy Kh, ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Hữu S, bà Nguyễn Thị Thu Nhung có đơn xin vắng mặt. Căn cứ vào quy định tại Khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trên nhưng vẫn đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho họ theo quy định pháp luật.

- Về nội dung vụ kiện:

[1] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Hyêu cầu Bà Nguyễn Thị Thu G(là con ruột của ông Tài, bà Ngàn) tiếp tục hợp đồng mua bán đất được xác lập vào ngày 29/6/2007 giữa bà Huyền, ông Khôi và ông Tài (mất năm 2019), bà Ngàn (mất năm 2017). Bà Huyền yêu cầu bà Giang phải bàn giao đất cho bà Huyền sử dụng, tiến hành thủ tục tách thửa sang tên phần đất bà Huyền đã nhận chuyển nhượng (Lô đất trống liền kề lô P22-23) đường Kha Vạn Cân, KP. Nguyễn Bỉnh Khiêm, phường Vĩnh Quang, Rạch Giá, Kiên Giang. Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời khai của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án, có cơ sở xác định: Vào ngày 29/6/2007 giữa bên chuyển nhượng là ông Tài, bà Ngàn và bên nhận chuyển nhượng là bà Huyền, ông Khôi có làm biên nhận theo giấy viết tay có nội dung ông Tài và bà Ngàn chuyển nhượng phần đất thổ cư có diện tích ngang 4.75m x dài 15.90m, tổng diện tích 75,525 m^2, tọa lạc tại khu dự án bệnh viện đa khoa tỉnh Kiên Giang với số tiền 75.000.000 đồng, bà Huyền và ông Khôi đã đưa cho ông Tài và bà Ngàn số tiền 30.000.000 đồng, ông Tài và bà Ngàn có trách nhiệm làm giấy chủ quyền cho bà Huyền, ông Khôi; Số tiền còn lại 45.000.000 đồng sẽ thanh toán khi ông Tài, bà Ngàn giao giấy chủ quyền đất cho bà Huyền, ông Khôi.

Tại phiên tòa hôm nay bà Huyền yêu cầu hủy hợp đồng giấy tay mua bán đất được ký kết vào ngày 29/6/2007 giữa bên bán đất là ông Tài, bà Ngàn với bên mua đất là ông Khôi, bà Huyền; Bà Huyền yêu cầu những người con của ông Tài và bà Ngàn trả cho bà Huyền số tiền gốc và tiền bồi thường tổng cộng là 250.000.000 đồng.

[2] Xét yêu cầu phản tố của Bà Nguyễn Thị Thu Gcũng như yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Hữu S, bà Nguyễn Thị Hồng G, bà Nguyễn Thị Thu Nhung yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu đối hợp đồng giấy tay mua bán đất được ký kết vào ngày 29/6/2007 giữa bên bán đất là ông Tài bà Ngàn với bên mua đất là ông Khôi bà Huyền; Tự nguyện trả lại cho ông Khôi bà Huyền

số tiền 30.000.000 đồng mà trước đây ông Tài bà Ngàn đã nhận của ông Khôi bà Huyền. Tại phiên tòa bà Giang và bà G đồng ý trả cho bà Huyền số tiền gốc 30.000.000 đồng và tiền bồi thường 26.400.000 đồng. Tổng cộng là 56.400.000 đồng.

[3] Theo quy định tại Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về hình thức chuyển quyền sử dụng đất thì: "Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật". Và tại khoản 2 Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự thì: "Hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch trong trường hợp pháp luật có quy định" Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: "Giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện được quy định tại Điều 122 của Bộ luật này thì vô hiệu.

[4] Xét thấy biên nhận đề ngày 29/6/2007 được xác lập theo giấy tay mua bán giữa bên chuyển nhượng là ông Tài, bà Ngàn và bên nhận chuyển nhượng là bà Huyền, ông Khôi có xác nhận của Ban lãnh đạo khu phố Nguyễn Bỉnh Khiêm và UBND phường Vĩnh Quang vào ngày 2/7/2007 không tuân thủ về mặt hình thức theo quy định tại Điều 134, 689 Bộ luật dân sự năm 2005 là chưa được công chứng, chứng thực. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án vào ngày 25/9/2020 cũng như lời trình bày của các bên xác nhận: Từ năm 2007 nhận chuyển nhượng đất cho đến nay bà Huyền, ông Khôi chưa được ông Tài, bà Ngàn bàn giao phần đất hai bên thỏa thuận mua bán. Phần đất tranh chấp từ khi ông Tài, bà Ngàn qua đời cho đến nay do các con của ông Tài, bà Ngàn quản lý, sử dụng. Hiện tại là phần đất trống, kế nhà Lô P22-23, chưa được bên mua đất xây dựng công trình kiên cố gì hay trồng cây lâu năm…Đồng thời, thửa đất này chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và bàn giao đất là không có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện phù hợp với yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cần khởi kiện độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về tuyên bố vô hiệu đối hợp đồng giấy tay mua bán đất được ký kết vào ngày 29/6/2007 giữa bên bán đất là ông Tài bà Ngàn với bên mua đất là ông Khôi bà Huyền.

Mặt khác, bà Huyền còn cung cấp cho Tòa án: Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 536/QĐ-CCTHA ngày 25/02/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá với nội dung: Buộc bệnh viện đa khoa tỉnh Kiên Giang có trách nhiệm hoàn tất thủ tục chuyển mục đích sử dụng từ đất ruộng lên đất thổ cư cho diện tích đất 1.181,48 m^2 (gồm 16 lô) của vợ chồng ông Tài, bà Ngàn. Trong

đó có lô đất vợ chồng bà Huyền nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Tài. Căn cứ theo công văn số 97/CNVPĐKĐĐ ngày 27/4/2021 cho biết: Hiện nay thửa đất tại địa chỉ khu tập thể bệnh viện đa khoa (lô đất trống kế nhà lô P22-23) trên đường Kha Vạn Cân, khu phố Nguyễn Bỉnh Khiêm, phường Vĩnh Quang, Rạch Giá, Kiên Giang chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại địa chỉ thửa đất nêu trên. HĐXX căn cứ Điều 134, Điều 411 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định hợp đồng dân sự vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tài bà Ngàn và ông Khôi bà Huyền là vô hiệu về nội dung và hình thức.

[5] Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Tại khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự năm 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….Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thấy rằng, cả bà Huyền, ông Khôi và ông Tài, bà Ngàn vào thời điểm chuyển nhượng đất đều không thực hiện hình thức hợp đồng theo quy định pháp luật. Xét về nội dung của hợp đồng tại biên nhận ngày 29/6/2007 hai bên thỏa thuận bên bán (ông Tài, bà Ngàn) có trách nhiệm làm giấy chủ quyền và giao giấy chủ quyền cho bên mua (bà Huyền, ông Khôi) nhưng ông Tài, bà Ngàn không thực hiện được. Căn cứ theo công văn số 878/CV-CCTHADS ngày 11/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá cho biết: Chi cục thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá hiện nay chưa thi hành xong vụ việc theo Quyết định thi hành án số 536/QĐ-CCTHA ngày 25/02/2016 của Chi cục trưởng Chi cục thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá do vụ việc có khó khăn vướng mắc…

Do cả bà Huyền, ông Khôi và ông Tài, bà Ngàn đều có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu nên mỗi bên phải chịu 50% thiệt hại của hợp đồng.

Tại biên nhận ngày 29/6/2007 hai bên thỏa thuận là mua bán đất thổ cư do đó, Căn cứ theo chứng thư định giá của công ty TNHH định giá Thịnh Vượng thì giá trị quyền sử dụng đất thổ cư tại thời điểm định giá là 527.421.000 đồng. Các bên đều xác nhận bà Huyền, ông Khôi đã trả cho ông Tài, bà Ngàn 30.000.000 đồng tương đương với tỷ lệ đã thanh toán của bà Huyền (30 triệu/75 triệu = 40%) là: (527.421.000 đồng x 40%)/2 = 105.484.200 đồng.

Bà Huyền phải chịu 50% = 105.484.200 đồng.

Bà Giang, ông M, ông S, bà Nhung, bà G phải chịu 50% = 105.484.200 đồng.

Tổng số tiền bà Giang, ông M, ông S, bà Nhung, bà G phải trả cho bà Huyền gồm số tiền đã nhận bán đất và bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá đất là **135.484.200 đồng** (105.484.200 đồng + 30.000.000 đồng)

[6] Về án phí: Căn cứ Khoản 2 Điều 26 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 thì bà Giang, ông M, ông S, bà Nhung, bà G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là: 6.774.200 đồng (135.484.200 đồng x 5%). Khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí bà Giang, ông M, ông S, bà Nhung, bà G đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000956 ngày 5/01/2021 số tiền 300.000 đồng; biên lai thu tiền số 0000957 ngày 5/01/2021 số tiền 300.000 đồng như vậy bà Giang, ông M, ông S, bà Nhung, bà G còn phải nộp thêm số tiền 6.174.200 đồng tại Chi cục thi hành án thành phố Rạch Giá.

Bà Huyền phải chịu án phí trên yêu cầu không được chấp nhận số tiền 5.725.790 đồng (250.000.000 đồng – 135.484.200 đồng = 114.515.800 đồng x 5%). Khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp số tiền 1.875.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0009609 ngày 05/11/2019 của Chi cục thi hành án thành phố Rạch Giá nên bà Huyền còn phải nộp thêm số tiền 3.850.790 đồng tại Chi cục thi hành án thành phố Rạch Giá.

[7] Về chi phí định giá: Căn cứ Điều 165, Điều 166 BLTTDS bà Ngô Thị Hphải chịu chi phí định giá số tiền là 2.500.000 đồng theo phiếu thu của Công ty TNHH định giá Thịnh Vượng, bà Huyền đã nộp xong nên không phải nộp thêm;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 164; Điều 165; khoản 1 Điều 228; khoản 1 Điều 244; Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Áp dụng Điều 134; Điều 137; Điều 411; khoản 2 Điều 122; Điền 124; Điều 127; Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005;

Xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị Hđối với bị đơn Bà Nguyễn Thị Thu Gvề việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu Giang; Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Hữu S, bà Nguyễn Thị Hồng G, bà Nguyễn Thị Thu Nhung.

- Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay mua bán đề ngày 29/6/2007 được xác lập giữa bên chuyển nhượng là ông Tài, bà Ngàn và bên nhận chuyển nhượng là bà Huyền, ông Khôi vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị Thu Giang, ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Hữu S, bà Nguyễn Thị Hồng G, bà Nguyễn Thị Thu Nhung phải trả lại cho bà Ngô Thị Hsố tiền 135.484.200 đồng (Một trăm ba mươi lăm triệu bốn trăm tám mươi bốn ngàn hai trăm đồng)

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án chậm thực hiện thì phải trả tiền lãi với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

- Về án phí: Buộc bà Giang, ông M, ông S, bà Nhung, bà G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 6.774.200 đồng. Khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí bà Giang, ông M, ông S, bà Nhung, bà G đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000956 ngày 5/01/2021 số tiền 300.000 đồng; biên lai thu tiền số 0000957 ngày 5/01/2021 số tiền 300.000 đồng như vậy bà Giang, ông M, ông S, bà Nhung, bà G còn phải nộp thêm số tiền 6.174.200 đồng tại Chi cục thi hành án thành phố Rạch Giá.

Buộc bà Huyền phải chịu án phí trên yêu cầu không được chấp nhận với số tiền là 5.725.790 đồng. Khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp số tiền 1.875.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0009609 ngày 05/11/2019 của Chi cục thi hành án thành phố Rạch Giá nên bà Huyền còn phải nộp thêm số tiền 3.850.790 đồng tại Chi cục thi hành án thành phố Rạch Giá.

- Về chi phí định giá: Buộc bà Ngô Thị Hphải chịu chi phí định giá số tiền là 2.500.000 đồng theo phiếu thu của Công ty TNHH định giá Thịnh Vượng, bà Huyền đã nộp xong nên không phải nộp thêm.

Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Riêng các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND TP.Rạch Giá
- TAND Tỉnh Kiên Giang
- VKSND Tỉnh Kiên Giang
- CQTHA TP. Rạch Giá
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ.

Phạm Thị Thanh Loan