TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ C** **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 58/2018/DSST
Ngày: 19-11-2018
"*V/v tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ C

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Phạm Minh Tùng
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Vệ
Ông Trần Văn Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Hà - Cán bộ Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiêm sát nhân dân thành phố C tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Đạm- Kiểm sát viên.

Ngày 16-11 và ngày 19-11-2018, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố C xét xử sơ thẩm công Ki vụ án dân sự thụ lý số: 777/2016/TLST - DS ngày 08-10-2016, về việc "*Tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 226/2018/QĐST-DS ngày 27 tháng 9 năm 2018 và Quyết định Hoãn phiên tòa số 71/2018/QĐST-DS ngày 24-10-2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/ Nguyễn Đình K, sinh năm 1963;

2/ Trương Thị Thúy H, sinh năm 1965.

Cùng địa chỉ: Tổ 58, khóm Mỹ Long, phường 3, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Đình K và bà Trương Thị Thúy H là: Nguyễn Thị Như Ý, sinh năm 1994. Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 17-5-2018).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông K, bà H: Ông Phạm Hoàng Đức – Công ty luật hợp danh Anh Em Luật Sư chi nhánh tỉnh Đồng Tháp.

3/ Võ Văn T, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Ấp Thanh Khê, xã Thanh Bình, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

Địa chỉ liên hệ: Tổ 58, khóm Mỹ Long, Phường 3, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của ông T: Nguyễn Thị Như Ý, sinh năm 1994. Địa chỉ: số 70, Quốc lộ 30, phường Mỹ Phú, thành phố C, Đồng Tháp. Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 17/5/2018).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phạm Hoàng Đức – Công ty luật hợp danh anh em luật sư, chi nhánh Đồng Tháp.

- Bị đơn: Lê Văn Đ, sinh năm 1951.

Địa chỉ: Đường Phạm Văn Thuần, Tổ 58, Khóm Mỹ Long, Phường 3, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Lê Thị Hồng N, sinh năm 1978;

2/ Lê Thành T, sinh năm 1987;

3/ Lê Trung H, sinh năm 1976.

Cùng địa chỉ: Tổ 58, Khóm Mỹ Long, Phường 3, TP. Cao Lãnh, Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của bà N, ông H, anh T là: Bà Nguyễn Thị Ngọc T. Địa chỉ: Tổ 58, Khóm Mỹ Long, Phường 3, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Là người đại diện theo uỷ quyền (theo Giấy uỷ quyền ngày 04/11/2016).

4/ Ủy ban nhân dân thành phố C; Người đại diện là ông Phan Văn Thương – Chức vụ: Chủ tịch.

Địa chỉ: Đường 30/4, phường 1, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

(Nguyên đơn theo ủy quyền, bị đơn có mặt tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của những người liên quan có mặt (vắng mặt khi tuyên án), Ủy ban nhân dân thành phố C có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đình K, bà Trương Thị Thúy H trình bày: Ngày 30-7-2013, ông Nguyễn Đình K và bà Trương Thị Thúy H mua phần đất diện tích 155m^2 thuộc thửa 62, tờ bản đồ số 08, đất tọa lạc tại phường 3, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp của ông Lê Văn Đ, giá chuyển nhượng là 75.000.000 đồng, có làm hợp đồng giấy tay do ông Đ và các con của ông Đ là Lê Thị Hồng N và Lê Thành T ký tên, ông K và bà H đã đưa đủ tiền và nhận đất sử dụng.

Sau khi mua đất, ông K và bà H thuê nhân công đào đất, san lấp mặt bằng, trồng cây và sử dụng cho đến nay. Nhưng đến khoảng tháng 02/2016, ông Lê Văn Đ đã tự ý chuyển nhương phần đất trên cho con trai là Lê Trung H mà không thông báo cho ông K và bà H biết. Qua nhiều lần yêu cầu làm thủ tục sang tên nhưng ông Đ cố tình né tránh.

Nay ông Nguyễn Đình K và bà Trương Thị Thúy H yêu cầu hộ ông Lê Văn Đ và anh Lê Trung H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có diện tích 155m^2 thuộc thửa 62, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại phường 3, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp cho ông K và bà H, không yêu cầu xử lý hình sự đối với ông Lê Văn Đ và cũng yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận QSD đất cấp cho anh Lê Trung H.

Trong trường hợp Tòa án nhân dân thành phố C hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Nguyễn Đình K và Trương Thị Tuyết Hồng thì yêu cầu hộ ông Lê Văn Đ, chị Lê Thị Hồng N và anh Lê Trung H, anh Lê Thành T trả số tiền 150.000.000 đồng công đào đất, san lấp mặt bằng, cây trồng. Không yêu cầu định giá đối với khối lượng cát bơm.

Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của ông K và bà H yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và hủy một phần giấy chứng nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ anh Lê Trung H, trường hợp hủy Hợp đồng chuyển nhượng thì đề nghị bồi thường tổng cộng với số tiền là 136.594.000 đồng (do phát sinh thêm tiền lãi từ 30-10-2017 đến ngày xét xử sơ thẩm gồm:

+ Tiền chuyển nhượng đất: 75.000.000 đồng.

+ Tiền lãi của số tiền chuyển nhượng 75.000.000 đồng tính đến ngày xét xử là: 39.441.600 đồng.

+ Tiền san lấp cát: 12.000.000 đồng.

+ Tiền cây trồng theo biên bản định giá: 6.735.000 đồng.

+ Tiền công san lấp: 3.417.5000 đồng.

- Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn là ông Võ Văn T trình bày: Vào ngày 30/7/2013, ông T mua phần đất diện tích 125m^2, thuộc thửa 62, tờ bản đồ số 8, đất toạ lạc tại Phường 3, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp của ông Lê Văn Đ. Giá chuyển nhượng là 62.500.000 đồng, có lập hợp đồng giấy tay do ông Đ và các con của ông là Lê Thị Hồng N và Lê Thành T ký tên. Ông T đã đưa tiền đủ và nhận đất sử dụng.

Sau khi mua đất, ông T thuê nhân công đào đất, san lấp mặt bằng, xây dựng hàng rào lưới B40 và sử dụng đến nay. Nhưng đến khoảng tháng 2 năm 2016, ông Đ đã tự ý sang tên phần đất trên cho con trai là Lê Trung H mà không thông báo cho ông T biết. Qua nhiều lần yêu cầu làm thủ tục sang tên nhưng ông Đ cố tình tránh né.

Nay, ông Võ Văn T yêu cầu hộ ông Lê Văn Đ và anh Lê Trung H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 125m^2 thuộc thửa 62, tờ bản đồ số 8, đất toạ lạc tại Phường 3, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp cho ông, không yêu cầu xử lý hình sự đối với ông Đ và yêu cầu huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Lê Trung H.

Tại phiên tòa chị Nguyễn Thị Như ý đại diện theo ủy quyền của ông T yêu cầu như sau:

Yêu cầu hộ ông Lê Văn Đ và anh Lê Trung H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 125m^2 thuộc thửa 62, tờ bản đồ số 8, đất toạ lạc tại Phường 3, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp cho ông và Hủy một phần giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cấp cho anh Lê Trung H, trường hợp Toà án huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên thì ông Võ Văn T yêu cầu ông Lê Văn Đ bồi thường các khoản tổng cộng là 117.698.000 đồng gồm các khoản như sau:

+ Tiền chuyển nhượng đất: 62.500.000 đồng.

+ Tiền lãi của số tiền chuyển nhượng 62.500.000 đồng tính đến ngày xét xử là: 32.868.000 đồng.

+ Tiền san lấp cát: 12.000.000 đồng.

+ Chi phí xây bó nền: 8.050.000 đồng.

+ 11 trụ đá cao 1,5 m giá: 495.000 đồng.

+ Lưới B40 dài 35m x cao 1,5m giá: 1.785.000 đồng.

- Bị đơn ông Lê Văn Đ trình bày: Ông thừa nhận có làm hợp đồng chuyển nhượng đất giấy tay để chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Đình K, bà Trương Thị Thúy H và ông Võ Văn T nhưng lời trình bày của các nguyên đơn. Sau khi chuyển nhượng xong ông có giao giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho các nguyên đơn để đi làm hợp đồng chuyển nhượng và tách thửa tuy nhiên do đất nằm trong quy hoạch nên không tách thửa để chuyển nhượng được nên sau đó ông tặng cho toàn bộ phần đất trên cho con ông là anh Lê Trung H đứng tên. Số tiền chuyển nhượng ông đã sử dụng vào việc điều trị bênh và cho các con hết nên không có tiền để trả lại cho các nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng vì đất trên đã chuyển qua cho anh Lê Trung H đứng tên nên ông không còn đất để chuyển nhượng. Về phần bồi thường thì ông không đồng ý vì hiện tại ông không còn tài sản và thu nhập để bồi thường, việc bồi thường thì con ông là Lê Trung H phải có nghĩa vụ bồi thường vì anh Hưởng là người đã nhận phần đất trên.

Ông Lê Văn Đ có yêu cầu phía ông K, bà H, ông T trả lại đất để ông giao lại cho con ông Lê Trung H sử dụng.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Lê Thị Hồng N, Lê Thành T, Lê Trung H ủy quyền cho Nguyễn Thị Ngọc T trình bày:

Chị N, anh T, anh H không đồng ý hủy một phần GCN QSDĐ diện tích 685,2m^2, thuộc thửa 62, tờ bản đồ số 8, đất toạ lạc tại Phường 3, thành phố C vì thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng thì những thành viên trong hộ không biết và anh H đang đứng tên giấy đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm chị Nguyễn Thị Ngọc T đại diện cho bà N, anh T, anh H đồng ý trả cho các nguyên đơn các khoản như sau:

+ Tiền chuyển nhượng đất của các nguyên đơn.

+ Tiền chi phí đầu tư trên đất theo thực tế còn trên đất.

+ Tiền chi phí bơm cát chỉ đồng ý số tiền 6.000.000 đồng mỗi bên.

Chị Trúc không yêu cầu định giá lại phần tiền san lấp cát và cũng không cung cấp chứng cứ chứng minh tiền san lấp là 6.000.000 đồng.

- Ủy ban nhân dân thành phố C không có văn bản ý kiến nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt và thống nhất thực hiện theo bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án.

- Về tài liệu chứng cứ các bên thống nhất và Tòa án đã thu thập được gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy tay giữa các bên; Biên bản xem xét thẩm định tại chổ; Biên bản định giá tài sản; Các công văn trả lời của Ủy ban nhân dân thành phố C; Do diện tích tranh chấp là loại đất lúa nên các bên thống nhất giá theo Hội đồng định giá là 77.000 đồng/m^2.

- Ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Tại phiên tòa, Luật sự bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp nguyên đơn phát biểu quan điểm và cho rằng việc chuyển nhượng giữa hai bên đã hoàn tất và giao tiền xong, bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất sử dụng nên đề nghị Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên. Trong trường hợp hủy hợp đồng thì lỗi là do phía ông Đ chứ không phải lỗi của bên nhận chuyển nhượng nên ngoài việc phải trả lại tiền chuyển nhượng, tiền đầu tư trên đất thì phải chịu phần lãi suất như đại diện các nguyên đơn đã yêu cầu.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

+ Tại phiên tòa, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều tuân thủ và chấp hành tốt, không có kiến nghị. Về thời hạn chuẩn bị xét xử, trong vụ án này, Tòa án chấp hành tốt về thời hạn chuẩn bị xét xử đúng theo qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên vì vi phạm cả hình thức và nội dung như: không có đầy đủ những người trong hộ ông Lê Văn Đ ký tên chuyển nhượng và phần đất này nằm trong quy hoạch đất giáo dục của Ủy ban nhân dân thành phố nhưng chưa có quyết định thu hồi nên chưa đủ điều kiện chuyển nhượng và chưa làm hợp đồng theo quy định. Về phần lỗi thì xét thấy giá đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng vẫn cao hơn giá đất định giá thực tế nên xem như không có thiệt hại xảy ra, các bên giao nhận cho nhau những gì đã nhận. Do đó, chỉ chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn đối với số tiền chuyển nhượng và tiền đầu tư trên đất thì bị đơn và những người liên quan phải trả cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả xét hỏi công Ki tại phiên toà Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh tranh chấp: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và các vấn đề liên quan đến việc xử lý hậu quả hợp đồng chuyển nhượng nên xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là "Tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

[2] Về thẩm quyền: Diện tích đất tranh chấp và địa chỉ của các đương sự tại thành phố C, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án thành phố C theo quy định tại Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về tố tụng: Tại phiên tòa Ủy ban nhân dân thành phố C vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử vắng mặt đối với Ủy ban nhân dân thành phố C.

[4] Về nội dung:

Xét hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Nguyễn Đình K, bà Trương Thị Thúy H với ông Lê Văn Đ và hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Võ Văn T với ông Lê Văn Đ cùng ngày 30-7-2013 cho thấy các hợp đồng này là hợp đồng vô hiệu. Bởi vì, theo Công văn phúc đáp của Ủy ban nhân dân thành phố C xác định trong diện tích đất 685,2 m^2 hiện anh Hưởng đang đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có 230 m^2 đất nằm trong quy hoạch công trình trường học nhưng chưa thu hồi nên không xác định được vị trí đất thu hồi và giá bồi thường. Như vậy, đối với việc chuyển nhượng giữa các bên là chưa đủ điều kiện chuyển nhượng, về hình thức thì chưa đảm bảo, về nội dung thì chưa có đầy đủ các thành viên trong hộ ký tên tại thời điểm chuyển nhượng do đó hợp đồng đã vi phạm về hình thức và nội dung nên hợp đồng vô hiệu. Do hợp đồng vô hiệu cả mặt hình thức và nội dung nên không áp dụng điều 129 Bộ luật dân sự 2015 để công nhận hợp đồng mà cần xem xét buộc các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận. Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là lỗi hỗn hợp và giá đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng vẫn cao hơn giá đất định giá nên xem như không có thiệt hại xảy ra.

- Tại phiên tòa sơ thẩm các nguyên đơn yêu cầu hộ ông Lê Văn Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng, trường hợp không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì yêu cầu trả lại tiền chuyển nhượng, tiền đầu tư (tài sản) trên đất và tiền lãi đối với số tiền chuyển nhượng do lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu.

Xét yêu cầu trên của nguyên đơn Nguyễn Đình K, Trương Thị Thúy H và Võ Văn T là chỉ phù hợp một phần. Bởi vì, như nhận định trên thì không có căn cứ để tiếp tục thực hiện hợp đồng hoặc công nhận hợp đồng. Tuy nhiên, các hợp đồng chuyển nhượng trên là vô hiệu nên chỉ xem xét yêu cầu xử lý hợp đồng vô hiệu và buộc bên chuyển nhượng là ông Đ, anh H, anh T và chị N trả lại tiền chuyển nhượng, tiền đầu tư (tài sản) trên đất như sau:

+ Trả cho ông Nguyễn Đình K và Trương Thị Thúy H các khoản: Tiền chuyển nhượng đất: 75.000.000 đồng; Tiền san lấp cát: 12.000.000 đồng; Tiền cây trồng theo biên bản định giá: 6.975.000 đồng. Tổng cộng là 93.975.000 đồng.

+ Trả cho ông Võ Văn T các khoản: Tiền chuyển nhượng đất: 62.500.000 đồng; Tiền san lấp cát: 12.000.000 đồng; Chi phí xây bó nền: 8.050.000 đồng; 11 trụ đá cao 1,5 m giá: 495.000 đồng; Lưới B40 dài 35m x cao 1,5m giá: 1.785.000 đồng. Tổng cộng là: 84.830.000 đồng.

Theo đó chỉ chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Đình K, Trương Thị Thúy H và Võ Văn T và buộc ông Lê Văn Đ, Lê Trung H, Lê Thị Hồng N và Lê Thành T bồi thường cho ông K, bà H số tiền 93.975.000 đồng; bồi thường cho ông Võ Văn T số tiền 84.830.000 đồng. Về phần lãi suất phát sinh do không có lỗi và không có thiệt hại xảy ra nên không xem xét chấp nhận tiền lãi suất phát sinh như yêu cầu của nguyên đơn.

Do yêu cầu tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng không được chấp nhận nên yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Lê Trung H của các nguyên đơn không được chấp nhận.

- Đối với ông Lê Văn Đ cho rằng phần đất trên ông đã tặng cho lại con ông là Lê Trung H nên không còn tài sản và thu nhập để trả theo yêu cầu của các nguyên đơn là chưa phù hợp. Bởi vì, ông là người đứng ra chuyển nhượng đất với ông K, bà H và ông T và đã nhận tiền để sử dụng trong gia đình nên ông phải có nghĩa vụ cùng các con ông trả cho các nguyên đơn số tiền như đã nêu trên.

Đối với ông Đ có yêu cầu nhận lại đất và thống nhất giao lại cho con ông là anh Hưởng tiếp tục sử dụng xét thấy đây là tự nguyên của ông nên chấp nhận.

- Đối với những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng nhưng đồng ý trả lại cho phía các nguyên đơn số tiền chuyển nhượng, tiền chi phí đầu tư (tài sản) trên đất là phù hợp. Tuy nhiên về phần tiền bơm cát chỉ đồng ý bồi thường 6.000.000 đồng cho mỗi hợp đồng là chưa phù hợp vì: chị T không chứng minh được số tiền bơm cát hiện tại là 6.000.000 đồng, chị cũng không yêu cầu thẩm định giá cát và khối lượng cát san lấp nên căn cứ vào lời xác nhận của chủ phương tiện bơm cát và kinh doanh san lấp cát do bị đơn cung cấp thì số tiền phải trả là 12.000.000 đồng. Do đó, ngoài số tiền chuyển nhượng, tiền đầu tư trên đất thì những người liên quan phải trả số tiền bơm cát là 12.000.000 đồng cho mỗi hợp đồng chuyển nhượng.

[5] Về lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ:

Tại phiên tòa hai bên không thống nhất được lãi suất chậm trả nên tính lãi suất chậm trả do chậm thực hiện nghĩa vụ Thi hành án theo qui định của tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

[6] Đối với các tài sản khác có trên đất (hàng rào lưới và trụ đá) nhưng phía ông K, bà H đã di dời và không có yêu cầu nên không đặt vấn đề xem xét giải quyết.

[7] Ủy ban nhân dân thành phố C vắng mặt nhưng thống nhất thực hiện theo bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án xét thấy là phù hợp.

[8] Tại phiên tòa Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu quan điểm bảo vệ cho các nguyên đơn và đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Xét thấy, căn cứ vào các nhận định như trên là chỉ phù hợp một phần nên chấp nhận một phần như nhận định ở mục [4]

[9] Về phát biểu của Viên kiểm sát:

Tại phiên tòa Viện kiểm sát phát biểu việc chấp hành pháp luật, về tố tụng và đường lối giải quyết vụ án là hoàn toàn phù hợp và có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[10] Về chi phí thẩm định và định giá tài sản:

Do lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là lỗi hỗn hợp mỗi bên đều có một phần lỗi nên phải chịu ½ chi phí thẩm định và định giá tài sản.

+ Chi phí thẩm định và định giá trong hợp đồng giữa ông K, bà H với ông Đ tổng cộng là 3.003.000 đồng, ông K đã tạm ứng và chi xong nên ông Đ, anh Tài, Hưởng và chị Nga phải liên đới nộp 1.501.500 đồng để trả lại cho ông K.

+ Chi phí thẩm định và định giá trong hợp đồng giữa ông T với ông Đ tổng cộng là 2.900.000 đồng, ông T đã tạm ứng và chi xong nên ông Đ, anh T, H và chị N phải liên đới nộp 1.450.000 đồng để trả lại cho ông T.

[11] Về án phí: Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTV- QH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí thì:

Do yêu cầu nguyên đơn chỉ được chấp nhận một phần yêu cầu nên nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu mình không được chấp nhận; bị đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận.

- Ông Nguyễn Đình K và bà Trương Thị Thúy H phải nộp: 300.000 đồng tiền án phí yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng; 300.000 đồng án phí trả lại đất; 2.131.000 đồng tiền án phí do yêu cầu bồi thường không được chấp nhận ([136.594.000 đ - 93.975.000 đ] x 5%).

- Ông Võ Văn T phải nộp: 300.000 đồng tiền án phí yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng; 300.000 đồng án phí trả lại đất; 1.643.400 đồng tiền án phí do yêu cầu bồi thường không được chấp nhận ([117.698.000 đ - 84.830.000 đ] x 5%).

- Ông Lê Văn Đ, anh Lê Thành T, Lê Trung H và chị Lê Thị Hồng N phải nộp 8.940.000 đồng ([93.975.000 đ + 84.830.000 đ] x 5%).

- Ông Lê Văn Đ được nhận lại 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí do yêu cầu trả lại đất được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39; Điều 91; Điều 147; Điều 468 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 127; 137; 697; 698 Bộ luật dân sự 2005; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy tay ngày 30-7-2013 giữa ông Nguyễn Đình K, bà Trương Thị Thúy H với ông Lê Văn Đ và hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Võ Văn T với ông Lê Văn Đ.

- Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Đình K, bà Trương Thị Thúy H và ông Võ Văn T.

+ Buộc ông Lê Vặn Đẹt, anh Lê Thành T, anh Lê Trung H, Lê Thị Hồng N có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Đình K và bà Trương Thị Thúy H số tiền tổng cộng là 93.975.000 đồng (chín mươi ba triệu chín trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

+ Buộc ông Lê Vặn Đẹt, anh Lê Thành T, anh Lê Trung H, Lê Thị Hồng N có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Võ Văn T số tiền tổng cộng là 84.830.000 đồng (tám mươi bốn triệu tám trăm ba mươi ngàn đồng).

* Về lãi suất chậm trả: Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi cho số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Đình K, bà Trương Thị Thúy H và ông Võ Văn T về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Lê Trung H.

- Chấp nhận yêu cầu ông Lê Văn Đ về việc yêu cầu ông Nguyễn Đình K, bà Trương Thị Thúy H và ông Võ Văn T trả lại diện tích đất đã chuyển nhượng để giao lại cho anh Lê Trung H.

Buộc ông Nguyễn Đình K, bà Trương Thị Thúy H và ông Võ Văn T trả lại diện tích đất đã chuyển nhượng của ông Lê Văn Tám cho anh Lê Trung H tiếp tục sử dụng.

Anh Lê Trung H được sở hữu toàn bộ cây cối và tài sản khác có trên đất chuyển nhượng ông Nguyễn Đình K, bà Trương Thị Thúy H và ông Võ Văn T.

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc ngày 13-12-2016 và ngày 22-12-2016)

*** Về chi phí thẩm định và định giá tài sản:**

Do lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là lỗi hỗn hợp mỗi bên đều có một phần lỗi nên phải chịu ½ chi phí thẩm định và định giá tài sản.

+ Chi phí thẩm định và định giá trong vụ ông K, bà H với ông Đ tổng cộng là 3.003.000 đồng, ông K đã tạm ứng chi xong nên ông Đ, anh T, H và chị N phải liên đới nộp 1.501.500 đồng để trả lại cho ông K.

+ Chi phí thẩm định và định giá trong vụ ông T với ông Đ tổng cộng là 2.900.000 đồng, ông T đã tạm ứng chi xong nên ông Đ, anh T, Hg và chị N phải liên đới nộp 1.450.000 đồng để trả lại cho ông T.

*** Về án phí:**

- Ông Nguyễn Đình K và bà Trương Thị Thúy H phải nộp: 300.000 đồng tiền án phí yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng; 300.000 đồng án phí trả lại đất; 2.131.000 đồng tiền án phí do yêu cầu bồi thường không được chấp nhận ([136.594.000 đ - 93.975.000 đ] x 5%). Tổng cộng các khoản là 2.731.000 đồng, khấu trừ số tiền 1.575.000 đã nộp theo biên lai số 07997 ngày 14-10-2016 và số tiền 3.750.000 đồng theo biên lai số 00055 ngày 18-8-2017, số tiền còn lại ông Nguyễn Đình K, bà Trương Thị Thúy H được nhận lại là: 2.549.000 đồng.

- Ông Võ Văn T phải nộp: 300.000 đồng tiền án phí yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng; 300.000 đồng án phí yêu cầu trả lại đất; 1.643.400 đồng tiền án phí do yêu cầu bồi thường không được chấp nhận ([117.698.000 đ - 84.830.000 đ] x 5%). Tổng cộng là 2.243.000 đồng, khấu trừ số tiền đã nộp 1.562.000 đồng theo biên lai số 07996 ngày 14-10-2016 và 2.248.000 đồng theo biên lai số 00091 ngày 29-8-2017, số tiền còn lại ông Võ Văn T được nhận là 1.567.000 đồng.

- Ông Lê Văn Đ, anh Lê Thành T, Lê Trung H và Lê Thị Hồng N phải liên đới nộp 8.940.000 đồng.

- Ông Lê Văn Đ được nhận lại 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 08384 ngày 28-4-2017 và 13341 ngày 21-4-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng người liên quan

vắng mặt được quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

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

Nơi nhận:
- VKSND TPCL;
- Đương sự;
- Tòa án Tỉnh;
- CC THADS TPCL;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Phạm Minh Tùng