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

Bản án số: 23/2022/DS-ST
Ngày: 05-5-2022
V/v "Tranh chấp HĐCNQSD đất,
Đòi lại tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CAO LÃNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Lê Thị Mỹ

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Đình Đoan Hùng

Ông Nguyễn Phú Hữu

- *Thư ký phiên toà*: Bà Nguyễn Lệ Huyên - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh: Bà Nguyễn Thị Tuyết Trinh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 4 và ngày 05 tháng 5 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 93/2019/TLST-DS ngày 12 tháng 4 năm 2019, về việc *"Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi lại tài sản"* theo Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 19/2022/QĐST-DS ngày 03 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Đỗ Trung T, sinh năm: 1982

Địa chỉ: Khóm 1, Phường C, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp;

Người đại diện theo ủy quyền của anh Đỗ Trung T là anh Trần Đình H, sinh năm: 1989; Địa chỉ: Số 200 Thiên Hộ Dương, phường Th, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (Văn bản ủy quyền ngày 18/3/2019).

Bị đơn: Nguyễn Thanh H, sinh năm: 1975

Địa chỉ: Số 12/11/6 Phạm Thế Hiển, Tổ 48, khóm Mỹ Tây, phường M, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Nguyễn Thanh V, sinh năm 1945

2/ Phạm Thị M, sinh năm 1951

3/ Nguyễn Kim H, sinh năm 1976

4/ Nguyễn Thanh H, sinh năm 1978

5/ Nguyễn Thanh H, sinh năm 1984

6/ Nguyễn Ngọc Bảo D, sinh năm 2007 (người đại diện của cháu D là chị H), cùng địa chỉ: Số 12/11/6 Phạm Thế Hiển, Tổ 48, khóm Mỹ Tây, phường M, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp;

7/ Nguyễn Thị D, sinh năm 1969

Địa chỉ: 406/6, Đường 30/4, Tổ 23, Khóm 2, Phường A, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp;

(Có mặt tại phiên tòa anh H, các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình xét xử, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có anh Trần Đình H trình bày:

Ngày 26/4/2018 anh T nhận chuyển nhượng của anh Nguyễn Thanh H diện tích đất 73,7m^2, thuộc thửa 457, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại phường M, thành phố Cao Lãnh với số tiền 250.000.000 đồng. Tuy nhiên, trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi số tiền 100.000.000 đồng nhằm giảm phần nộp thuế. Anh T đã giao đủ 250.000.000 đồng cho anh H ngay trong ngày ký hợp đồng chuyển nhượng đất.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T và anh H được lập tại Văn phòng Công chứng Đồng Tháp nhưng chưa nộp hồ sơ tại một cửa.

Trên phần đất anh H chuyển nhượng cho anh T có căn nhà tạm kết cấu gỗ tạp đã hư hỏng, tại thời điểm xem nhà không ai sử dụng (anh H đã thỏa thuận bán luôn căn nhà cho anh T). Anh H có dẫn Tín vào xem nhà, khi anh T xem nhà thì không thấy có ai trong nhà.

Do chỗ quen biết từ trước nên sau khi chuyển nhượng phần đất thì anh H đề nghị cho anh H được tiếp tục sử dụng đất đến hết tháng 7/2018 anh H sẽ giao đất và anh T đồng ý (thỏa thuận miệng). Nhưng hết thời hạn anh H không giao đất cho anh T. Nhiều lần anh T gặp anh H yêu cầu giao đất nhưng anh H chỉ hứa hẹn mà không thực hiện.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất bản chính do anh T đang quản lý. Anh T vẫn chưa tiến hành thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất. Nay, anh T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Nguyễn Thanh H và vợ là Nguyễn Thị D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2018, giao cho anh T diện tích đất 73,7m^2 (Đo đạc thực tế 61m^2) và một căn nhà tạm, tại thửa 457, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại phường M, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Giá trị tạm tính nhà trên đất là 10.000.000 đồng. Đồng thời, yêu cầu những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án di dời giao nhà và đất cho anh T.

Tại phiên tòa anh H đồng ý mức giá do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thẩm định giá N đã định là 9.931.000 đồng/m^2 x 61m^2 = 605.791.000 đồng (1) và giá Hội đồng thẩm định giá do Tòa án thành lập đã định mức giá là 960.000 đồng/m^2 x 61m^2 = 58.560.000 đồng (2). Lấy mức bình quân của (1)

và [2] ra số tiền là 332.175.000 đồng để tính phần lỗi. Về lỗi là hoàn toàn do anh H chứ không phải do anh T. Yêu cầu vợ chồng anh H và những người ở trên phần đất cùng liên đới trả số tiền chuyển nhượng đất cho anh T là 250.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại đối với hợp đồng chuyển nhượng trong trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T và vợ chồng anh H.

Tại phiên hòa giải và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Nguyễn Thanh H trình bày:

Phần đất tranh chấp giữa anh và anh T là của ông V và bà M (cha mẹ ruột anh H) nhưng đất cấp cho hộ của ông V. Anh cũng là thành viên trong hộ tại thời điểm cấp đất và hiện nay vẫn đang sinh sống trên phần đất này. Năm 2018 anh có hỏi ông V cho anh mượn phần đất này để anh vay thế chấp Ngân hàng và được ông V, cùng các thành viên trong gia đình đồng ý cho anh mượn đất và làm thủ tục giấy tờ tặng cho quyền sử dụng đất cho anh đứng tên nhưng thực tế là cho anh mượn (chỉ thỏa thuận miệng, không có viết giấy tờ), chỉ cho mượn phần đất không cho mượn phần nhà, vì trên đất có căn nhà của ông V và bà M cùng các thành viên trong gia đình tất cả có 07 người đang sinh sống.

Do anh cần tiền gấp nên không làm thủ tục vay Ngân hàng vì sợ lâu. Do đó, anh mới hỏi vay của anh Đỗ Trung T số tiền 100.000.000 đồng và có ký hợp đồng vay tiền khoảng ngày 28/3/2018 và sau đó cùng ngày vào buổi chiều anh nhận 100.000.000 đồng của T. Ký hợp đồng tại chỗ anh làm, có mặt H, anh T và cùng một người đi chung với anh T. Anh có kêu vợ là D xuống ký tên vào hợp đồng của anh T đưa.

Sau đó vài ngày anh có vay thêm 20.000.000 đồng của anh T và anh T đưa tiền cho anh không có ký giấy tờ. Đến khoảng 01 tháng sau anh tiếp tục vay thêm của anh T 15.000.000 đồng, không có ký giấy tờ. Lãi thỏa thuận cho các lần vay là 4%/tháng. Anh trả lãi được 5.000.000 đồng tiền lãi (trả khoảng 01 tháng sau khi nhận tiền, trả trước khi anh vay 15.000.000 đồng). Như vậy, tổng cộng số tiền anh vay của anh T là 135.000.000 đồng, đã trả lãi 5.000.000 đồng (Không có giấy tờ).

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCN: CS01293 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 22/3/2018 cho Nguyễn Thanh H đứng tên (Diện tích: 73,7m^2, thửa 457, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại phường M, thành phố Cao Lãnh) hiện do anh T đang giữ giấy.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng có công chứng giữa vợ chồng anh và anh T thì chữ ký trong hợp đồng là chữ ký của vợ chồng anh nhưng không biết lý do gì lại là ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Anh yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh với anh T để anh trả lại diện tích đất này cho ông V.

Đối với yêu cầu của anh T thì anh không đồng ý, anh đồng ý trả cho anh T số tiền vay 135.000.000 đồng và lãi theo quy định của nhà nước. Đối với hợp đồng vay giữa anh và anh T thì anh không có giữ giấy tờ vay.

Ngoài ra, số tiền vay là anh vay cá nhân không liên quan đến vợ anh. Bởi, số tiền này anh cho bạn mượn và không trả lại, phần còn lại đã làm ăn thất bại.

Tại phiên hòa giải và trong quá trình xét xử, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh V trình bày:

Ông có phần diện tích đất 73.7m^2, thửa 457, tờ bản đố số 4, tọa lạc tại phường M, thành phố Cao Lãnh, Đồng Tháp (đo đạc thực tế có diện tích 61m^2) phần đất này ông được Nhà nước cấp nền tái định cư khoảng năm 2000. Ông cất nhà ở trên phần đất này từ khi được Nhà nước cấp đất đến nay. Cả gia đình ông đang sinh sống gồm có vợ chồng ông và các con là Nguyễn Kim H, Nguyễn Thanh H, Nguyễn Thanh H, Nguyễn Thanh H và cháu là Nguyễn Ngọc Bảo D.

Đầu năm 2018 H là con lớn trong gia đình có hỏi ông mượn phần đất này nhằm thế chấp vay Ngân hàng để có tiền cho con H học đại học và có số vốn nhỏ để mở tiệm sửa xe. Do ông già yếu, bệnh tật nên đi lại khó khăn. Do đó, ông mới cho H mượn đất (không cho mượn nhà, vì nhà cả gia đình đang sinh sống) để H thế chấp Ngân hàng.

Ông cùng các thành viên trong gia đình có ký thủ tục tặng cho đất cho H đứng tên nhằm hợp thức hóa để sang tên cho H nhưng thực chất là cho H mượn đất đến khi nào con H học xong đại học thì H sẽ làm thủ tục sang tên lại cho ông. Vì chỗ cha con nên ông không có làm giấy tờ cho mượn đất và thực tế gia đình ông vẫn sinh sống trong căn nhà trên phần đất này.

Nay, ông phát hiện H đem phần đất này ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho anh Đỗ Trung T, không được sự đồng ý của vợ chồng ông nên nay ông yêu cầu Tòa án Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng Hùng với anh Đỗ Trung T. Buộc vợ chồng H trả lại diện tích đất nêu trên cho ông. Lý do hiện nay còn căn nhà của ông đang sinh sống trên phần đất này.

Tại Văn bản ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị D trình bày: Chị là vợ của anh H và là dâu của ông V. Khoảng năm 2018 anh H có kêu chị xuống chỗ anh làm tại đường Phù Đổng, phường M để ký giấy tờ nhưng không nói là ký giấy tờ gì. Nên chị xuống ký cùng với anh H và 02 người đàn ông (không nhớ tên). Chị ký 03 tờ, chị chỉ ghi được tên "D" chứ không ghi được họ và chữ lót.

Anh H cùng 02 người đàn ông kia cũng không nói là ký giấy gì. Sau đó về nhà chị cũng không hỏi anh H. Chị cũng không biết anh H được ba chồng là ông V cho mượn đất và đứng tên đất. Nay, chữ ký tên D trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh T là chữ ký của chị. Chị không yêu cầu giám định chữ ký của chị.

Đối với yêu cầu khởi kiện của anh T thì chị không đồng ý, do chị không biết việc ký tên là bán đất. Phần đất này là của gia đình ông V và cũng là chỗ ở duy nhất của mọi người nên chị đồng ý cùng anh H trả lại cho ông V phần

đất nêu trên. Yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng chị và anh T.

Đối với tiền vay 135.000.000 đồng do anh H vay của anh T thì chị không đồng ý liên đới trả, do phần nợ này chị không biết anh H vay để làm gì.

Tại biên bản lấy lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thanh H trình bày:

Phần đất tranh chấp giữa anh H và anh T là của cha mẹ anh nhưng đất cấp cho hộ, anh cũng là thành viên trong hộ tại thời điểm cấp đất và hiện nay vẫn đang sinh sống trên phần nhà và đất này. Năm 2018 anh Hùng hỏi ba mẹ mượn phần đất này và làm thủ tục sang tên cho anh H đứng tên để tiện việc vay Ngân hàng cho con anh H ăn học (cho mượn không có làm giấy tờ) nhưng sau đó anh H ký hợp đồng chuyển nhượng đất với anh T thì gia đình hoàn toàn không hay biết. Phần đất này là của ba mẹ hiện gia đình đang sinh sống trên phần đất này, có nhà của ba mẹ trên phần đất. Do tài sản của ba mẹ nên anh không có ý kiến.

Tại biên bản lấy lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Kim H trình bày:

Phần đất tranh chấp giữa anh H và anh T là của cha mẹ chị nhưng đất cấp cho hộ, chị cũng là thành viên trong hộ tại thời điểm cấp đất và hiện nay vẫn đang sinh sống trên phần nhà và đất này. Năm 2018 anh H hỏi ba mẹ mượn phần đất này và làm thủ tục sang tên cho anh H đứng tên để tiện việc vay Ngân hàng cho con anh H ăn học (cho mượn không có làm giấy tờ) nhưng sau đó anh H ký hợp đồng chuyển nhượng đất với anh T thì gia đình hoàn toàn không hay biết. Phần đất này là của ba mẹ và cả gia đình đang sinh sống trên phần đất này. Do tài sản của ba mẹ nên chị không có ý kiến.

Tại biên bản lấy lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thanh H trình bày:

Phần đất tranh chấp giữa anh H và anh T là của ba mẹ anh nhưng đất cấp cho hộ, anh cũng là thành viên trong hộ tại thời điểm cấp đất. Năm 2018 anh H hỏi ba mẹ mượn phần đất này và làm thủ tục sang tên cho anh H đứng tên. Tại thời điểm ký làm thủ tục cho anh H đứng tên thì anh không có ký tên do anh không có ở nhà. Tuy nhiên, phần đất và nhà trên đất là của cha mẹ anh nên anh không có yêu cầu Tòa án xem xét và xin vắng mặt trong các lần Tòa án giải quyết và xét xử.

Trong quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án đến nay đã tống đạt văn bản của Tòa án đúng theo quy định nhưng bà M, ông V, anh H vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh 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 và Thư ký, việc chấp hành pháp luật của

người tham gia tố tụng đều đã thực hiện đúng với trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm, đường lối giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T và anh H, chị D. Buộc anh H và chị D trả cho anh T số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 135.000.000 đồng.

Xét về lỗi thì các bên cùng có lỗi như nhau nên anh T phải chịu 50% thiệt hại phần lỗi và vợ chồng anh H phải chịu 50% thiệt hại phần lỗi. Xác định số tiền để tính thiệt hại là do tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý giá do Công ty trách nhiệm hữu hạn Thẩm định giá N đã định là 9.931.000 đồng/m^2 x 61m^2 = 605.791.000 đồng và giá Hội đồng thẩm định giá do Tòa án thành lập đã định mức giá là 960.000 đồng/m^2 x 61m^2 = 58.560.000 đồng. Lấy mức bình quân ra số tiền là 332.175.000 đồng, trừ đi 135.000.000 đồng còn lại số tiền thiệt hại là 197.175.000 đồng để tính phần lỗi.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Vân, do ông V không có mặt tại phiên tòa theo giấy triệu tập của Tòa án nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của ông V.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Căn cứ theo đơn khởi kiện của anh Đỗ Trung T và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án thể hiện quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi lại tài sản. Phần đất tranh chấp tại số 12/11/6, đường Phạm Thế Hiển, Tổ 48, khóm Mỹ Tây, phường M, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đỗ Trung T và anh Nguyễn Thanh H, chị Nguyễn Thị D được thực hiện ngày 26/4/2018 tại diện tích đất 73,7m^2 (đo đạc thực tế diện tích 61m^2), thuộc thửa 457, tờ bản đồ số 4. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 100.000.000 đồng. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng giá chuyển nhượng thực tế là 250.000.000 đồng, anh T đã giao đủ tiền cho anh H nhưng không có gì chứng minh cho việc đã giao số tiền 250.000.000 đồng cho anh H. Bởi vì, anh H không thừa nhận có nhận số tiền 250.000.000 đồng từ anh T, mà chỉ thừa nhận đối với số tiền vay là 135.000.000 đồng nhận từ anh T.

Mặt dù anh H không thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh T nhưng lại cho rằng đây chỉ là hợp đồng vay có thế chấp quyền sử dụng đất để làm tin và thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất có công chứng là chữ ký của anh H và chị D. Đồng thời, anh H cho rằng hợp đồng vay nhưng không chứng minh được số tiền anh H nhận từ anh T là tiền vay. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận số tiền 135.000.000 đồng là số tiền anh H nhận từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T. Đối với lời trình bày của anh H và chị D cho rằng việc chuyển nhượng không liên quan gì đến chị D, chị D hoàn toàn không biết gì đối với số tiền chuyển nhượng đất nên chị D không có nghĩa vụ liên đới cùng anh H để thực hiện nghĩa vụ đối với anh T là không có căn cứ chấp nhận. Bởi, anh H và chị D thừa nhận anh chị là vợ chồng, cùng thừa nhận có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh T nên việc anh H và chị D cùng có nghĩa vụ liên đới để trả nợ cho anh T là phù hợp.

Đại diện theo ủy quyền của anh T yêu cầu anh H, chị D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2018. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu thì yêu cầu ông V, bà M, anh H, chị H, anh H cùng liên đới với vợ chồng anh H trả số tiền chuyển nhượng là 250.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho anh T là chưa có căn cứ chấp nhận. Bởi vì, khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh T chỉ ký nhận chuyển nhượng với anh H và chị D nên việc yêu cầu ông V, bà M, anh H, anh H, chị H cùng liên đới là không phù hợp.

Xét về lỗi: Khi anh T nhận chuyển nhượng đất từ anh H thì anh T có xuống phần đất xem thực tế và có thấy căn nhà trên đất nhưng anh T cho rằng do tin tưởng lời nói của anh H nên anh T không xác minh lại thông tin và không làm giấy tờ thỏa thuận mua bán căn nhà với anh H. Mặc khác, hợp đồng chỉ được công chứng chưa thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền và anh H cũng chưa giao đất cho anh T. Trong khi căn nhà trên đất là của ông V và gia đình ông V đang sinh sống. Đồng thời, căn nhà trên đất là nhà xây tường, vách tường, nền lót gạch, mái lợp tol, chứ không phải là nhà tạm như nguyên đơn trình bày. Như vậy, qua lời khai của các đương sự, cũng như chứng cứ trong hồ sơ vụ án chứng minh tại thời điểm anh H chuyển nhượng đất cho anh T thì đất hiện do gia đình ông V đang sử dụng và theo ý kiến của anh H tại phiên hòa giải thì anh H cũng thừa nhận phần đất đang tranh chấp với anh T là của ông V cho anh H mượn để thế chấp vay Ngân hàng, chứ thực tế ông V không có cho luôn phần đất này cho anh H. Bởi vì, trên đất có căn nhà của vợ chồng ông V và các con ông V đang sinh sống. Như vậy, việc xác định về lỗi thì anh H là người có lỗi chính trong việc chuyển nhượng đất cho anh T. Xét về lỗi của anh T cũng có lỗi một phần, do không xác minh kỹ thông tin về phần đất và nhà chuyển nhượng hiện do ai đang sử dụng, mà tin lời anh H và cũng không có làm văn bản thỏa thuận về việc mua bán căn nhà trên đất. Do đó, về phần lỗi được xác định lỗi của anh H, chị D là 70% do anh H cố tình lừa dối anh T trong việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Nên anh H và chị D liên đới trả cho anh T số tiền chuyển nhượng là 135.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 70% số tiền bị

thiệt hại. Anh T phải chịu lỗi thiệt hại của hợp đồng là 30%.

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của anh T thống nhất việc chuyển nhượng đất giữa anh T và anh H có diện tích đo đạc thực tế là 61m^2 và không yêu cầu xem xét đối với diện tích đất bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà anh H được cấp. Về mức giá thì thống nhất lấy mức giá do Công ty trách nhiệm hữu hạn thẩm định giá N đã định là 9.931.000 đồng/m^2 x 61m^2 = 605.791.000 đồng (1) và giá Hội đồng thẩm định giá do Tòa án thành lập đã định mức giá là 960.000 đồng/m^2 x 61m^2 = 58.560.000 đồng (2). Lấy mức bình quân của (1) và (2) ra số tiền là 332.175.000 đồng để tính phần lỗi. Hội đồng xét xử xét thấy lấy mức bình quân của giá đất là 332.175.000 trừ đi 135.000.000 đồng còn lại số tiền thiệt hại là 197.175.000 đồng để tính phần lỗi do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu là phù hợp.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông V về việc yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T và anh H, buộc anh H, chị D trả lại diện tích đất cho ông V nhưng Tòa án đã triệu tập ông V tham gia phiên tòa nhưng ông V không có mặt. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của ông V, nếu sau này có phát sinh tranh chấp thì ông V được quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa hôm nay là có căn cứ chấp nhận một phần.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do anh H và chị D phải trả lại số tiền chuyển nhượng cho anh T nên anh H và chị D phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 217; Điều 218; Điều 219; Điều 227; Điều 228; Điều 235; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122; Điều 127; Điều 131 của Bộ luật dân sự; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đỗ Trung T đối với anh Nguyễn Thanh H, chị Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Thanh V, bà Phạm Thị M, anh Nguyễn Thanh H, anh Nguyễn Thanh H, chị Nguyễn Kim H;

Tuyên bố giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2018 giữa anh Đỗ Trung T với anh Nguyễn Thanh H, chị Nguyễn Thị D là giao dịch dân sự vô hiệu.

Anh Nguyễn Thanh H và chị Nguyễn Thị D cùng liên đới trả cho anh Đỗ Trung T số tiền 135.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 138.022.500 đồng.

Anh Đỗ Trung T trả lại cho anh Nguyễn Thanh H một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS01293 cấp ngày 22/3/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho anh Nguyễn Thanh H.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh V đối với anh Nguyễn Thanh H và chị Nguyễn Thị D.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động 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 án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự 2015.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Đỗ Trung T được nhận lại số tiền 2.750.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0005436 ngày 04 tháng 4 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (Do anh Trần Đình H nộp thay).

Anh Nguyễn Thanh H và chị Nguyễn Thị D cùng liên đới nộp số tiền là 13.651.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí tố tụng: Anh Nguyễn Thanh H và chị Nguyễn Thị D cùng liên đới nộp tiền xem xét thẩm định tại chỗ và định giá là 1.600.000 đồng.

Anh Đỗ Trung T được nhận lại tiền tạm ứng xem xét thẩm định tại chỗ và định giá là 1.600.000 đồng.

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.

Anh Đỗ Trung T có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc ngày niêm yết bản án.

Nơi nhận:
- TAND Tỉnh;
- Đương sự;
- VKSND TPCL;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Lê Thị Mỹ

Nơi nhận:
- TAND Tỉnh;
- Đương sự;
- VKSND TPCL;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Lê Thị Mỹ

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CAO LÃNH
THẨM PHÁN

(Đã ký)

Huỳnh Thị Thơm

"***Để thi hành***"
TP. Cao Lãnh, ngày 00 tháng 00 năm 2017
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CAO LÃNH
THẨM PHÁN

***Nơi nhận*:**
- THADS TP CL;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Huỳnh Thị Thơm

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN- CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nơi nhận:
- TAND Tỉnh;
- VKSNDTPCL;
- Các đương sự.
- Lưu hồ sơ VA.

Huỳnh Thị Thơm