TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TAM NÔNG** **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 16 /2018/DS-ST
Ngày 05 - 06 -2018
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Bồi thường thiệt hại tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TAM NÔNG - TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Châu Thị Đông Cúc.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phan Thị Bé Sáu

2. Ông Nguyễn Hữu Phúc.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Lê Thị Kim Ngân – Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Nông tham gia phiên tòa:

Bà Đàm Thị Mỏl – Kiểm sát viên.

Vào ngày 05 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tam Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 194/2016/TLST-DS ngày 13 tháng 10 năm 2016, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Bồi thường thiệt hại tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 36/2018/QĐXX-ST ngày 17 tháng 04 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 20A/2018/QĐST- DS ngày 17 tháng 5 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông **Bùi Bé B**, sinh năm: 1957.

2. Bà **Phan Thị H,** sinh năm 1957.

Cùng địa chỉ: ấp F, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3. Ông **Nguyễn Tiến L,** sinh năm: 1960.

4. Bà **Bùi Thị D**, sinh năm: 1963.

Cùng địa chỉ: tổ X, khóm U, phường N, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Bé B, bà Phan Thị H, bà Bùi Thị D là ông **Bùi Bé T**, sinh năm: 1959 (Theo các giấy ủy quyền số 13, 14, 16 cùng ngày 15/01/2016).

Địa chỉ: đường P, tổ M, khóm Y, phường K, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- *Bị đơn:* Ông **Lâm Tấn H**, sinh năm: 1951.

Địa chỉ: tổ L, khóm Y, phường N, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

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

1. Chị **Lâm Thị X (T)**, sinh năm 1978;
2. Chị **Lâm Thị Ngọc B**, sinh năm 1990;
3. Chị **Lâm Thị Ngọc Y**, sinh năm 1995 (con chị X (T));

Cùng địa chỉ: tổ L, khóm Y, phường N, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Anh **Bùi Quốc M**, sinh năm 1989;
5. Chị **Ngô Hồng H**, sinh năm 1991;
6. Anh **Bùi Thanh M**, sinh năm: 1980.

Cùng địa chỉ: ấp F, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Bùi Quốc M, chị Ngô Hồng H là ông **Bùi Bé T**, sinh năm: 1959 (Theo các hợp đồng ủy quyền số 758, 759 cùng ngày 22/12/2016).

Địa chỉ: đường P, tổ M, khóm Y, phường K, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Ông Bùi Bé T, ông Nguyễn Tiến L, ông Lâm Tấn H, anh Bùi Thanh M có mặt. Chị Lâm Thị X (T), chị Lâm Thị Ngọc B, chị Lâm Thị Ngọc Y vắng mặt lần 2 không lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Bùi Bé B, bà Phan Thị H do ông Bùi Bé T là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 2005, ông Lâm Tấn H chuyển nhượng 2.000m^2 đất ruộng cho ông Bùi Bé B, bà Phan Thị H nhưng không có làm hợp đồng, chỉ nói bằng miệng. Sau khi chuyển nhượng xong, ông Bé B và bà Phan Thị H cất nhà ở ổn định cho đến nay. Các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 33.000.000đ/1.000m^2. Ông Bé B, Phan Thị H đưa tiền cho ông Lâm Tấn H lần đầu 25.000.000đ, lần 2 là 40.000.000đ, việc giao nhận tiền cũng không làm giấy tờ. Tổng cộng số tiền ông Bé B, bà Phan Thị H đưa cho ông Lâm Tấn H là 65.000.000đ. Sau đó, ông Lâm Tấn H đã làm hồ sơ gửi đến Uỷ ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) xã P để làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên nhưng hai con gái của ông Lâm Tấn H là chị Lâm Thị X (T), chị Lâm Thị Ngọc B tranh chấp nên thủ tục bị tạm ngưng. Đến năm 2010, ông Lâm Tấn H bán hết phần đất ruộng còn lại cho ông Nguyễn Tiến L, bà Bùi Thị D nhưng yêu cầu mua luôn bờ xáng nên không đồng ý.

Ông Bùi Bé T đại diện của nguyên đơn ông Bé B, bà Phan Thị H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lâm Tấn H thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là HĐCNQSD đất) cho ông Bé B, bà Phan Thị H với diện tích 2.000m^2, thuộc một phần thửa đất số 1801, tờ bản đồ số 6 do ông Lâm Tấn H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSD đất). Đất tọa lạc tại ấp F, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Ngoài ra, không yêu cầu gì khác.

- Nguyên đơn ông Nguyễn Tiến L, bà Bùi Thị D do ông Bùi Bé T là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào năm 2005, ông Lâm Tấn H CNQSD đất cho ông Bé B, bà Phan Thị H diện tích 2.000m^2. Đến năm 2010, ông Lâm Tấn H chuyển nhượng hết phần diện tích đất còn lại cho vợ chồng ông L, bà D hai bên có làm giấy tay, giá là 33.000.000đ/1.000 m^2, đã giao cho ông Lâm Tấn H tổng số tiền 193.000.000đ. Đến tháng 9/2011, sau khi ông Lâm Tấn H lấy đất đã cố cho ông Huỳnh Văn N thì ông L, bà D mới nhận đất và canh tác cho đến nay. Các lần giao tiền cụ thể như sau: ngày 26/3/2010 vợ chồng ông L giao 50.000.000đ, ngày 27/3/2010 giao 30.000.000đ, ngày 13/4/2010 giao 21.000.000đ, ngày 27/9/2011 giao 88.000.000đ có ký nhận trong giấy sang nhượng đất ruộng, cuối tháng 5/2010 giao 4.000.000đ không làm biên nhận, tổng cộng là 193.000.000đ.

Thời điểm chuyển nhượng đất thì các bên thỏa thuận là giao dịch bằng tiền, nhưng lúc đó ông Lâm Tấn H đang cố đất cho ông N là 02 cây vàng 24k -9999. Ông L, bà D đã đưa tiền để ông Lâm Tấn H chuộc lại đất, thời điểm đó 02 cây vàng giá trị là 88.000.000đ, khi đưa thì ông L, bà D đưa 88.000.000đ cho ông Lâm Tấn H để ông Lâm Tấn H đưa cho ông N tại nhà ông N.

Ông L, ông Bé T đại diện của nguyên đơn bà D yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lâm Tấn H thực hiện HĐCNQSD đất cho ông L, bà D đối với diện tích đất còn lại của thửa đất số 1801, tờ bản đồ số 6 nêu trên sau khi trừ 2.000m^2 mà ông Lâm Tấn H đã chuyển nhượng cho ông Bé B, bà Phan Thị H. Đo đạc bao nhiêu thì tính bấy nhiêu, nếu thừa đất thì ông L, bà D trả thêm tiền cho ông Lâm Tấn H, nếu thiếu đất thì ông Lâm Tấn H trả tiền lại cho ông L, bà D. Ngoài ra, không yêu cầu gì khác.

- Bị đơn ông Lâm Tấn H trình bày:

Ông Lâm Tấn H khẳng định không có việc HĐCNQSD đất cho ông Bé B, bà Phan Thị H không có việc ông Lâm Tấn H nhận tiền CNQSD đất từ ông Bé B, bà Phan Thị h như ông Bé T trình bày. Khoảng cuối năm 2008, ông Lâm Tấn H cho vợ chồng ông Bé B cất nhà tại phần đất của ông Lâm Tấn H, khi đó là cất nhà trên bờ xáng. Thời điểm ông Bé B, bà Phan Thị H cất nhà thì ông Lâm Tấn H chỉ nghe nói chứ không chứng kiến, vì thời điểm đó ông Lâm Tấn H đi làm thuê ở tỉnh Bình Phước, tuy nghe nói nhưng ông Lâm Tấn H không có ý kiến gì.

Năm 2009, ông Lâm Tấn H thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của ông Lâm Tấn H cho ông L, bà D. Đến năm 2010 thì hai bên mới làm hợp đồng viết tay. Ông Lâm Tấn H có nhận 50.000.000đ tiền cọc và 02 (hai) cây

vàng 24k từ ông L. Việc ông Lâm Tấn H nhận 02 cây vàng 24k thì có làm biên nhận. Ngoài ra, ông Lâm Tấn H không nhận bất kỳ khoản tiền nào thêm từ ông L, bà D. Vì ông L, bà D yêu cầu nhận chuyển nhượng hết diện tích đất theo giấy chứng nhận, còn diện tích đất dư thì ông L, bà D không đồng ý nhận chuyển nhượng và muốn lấy luôn không chịu trả thêm tiền nên ông Lâm Tấn H không đồng ý.

Tại đơn yêu cầu phản tố, ông Lâm Tấn H yêu cầu hủy HĐCNQSD đất với ông L, bà D. Tiền cọc 50.000.000đ thì không trả cho ông L, bà D vì thời gian chuyển nhượng quá lâu nên ông L, bà D phải mất tiền cọc, đồng ý trả lại cho ông L, bà D 02 (hai) cây vàng 24k, yêu cầu ông L, bà D bồi thường cho ông Lâm Tấn H tiền thuê đất với giá 2.000.000đ/1.000m^2/ 01 năm trong 7 năm đối với phần đất tạm tính diện tích 9.500m^2, thành tiền tổng cộng là 133.000.000đ, yêu cầu ông L, bà D trả lại toàn bộ diện tích đất cho ông H, đất tọa lạc ấp F, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Tại phiên tòa hôm nay ông Lâm Tấn H thừa nhận có nhận tiền chuyển nhượng trước sau tổng cộng là 101.000.000đ và 02 (hai) cây vàng 24k từ ông L, bà D. Phiên tòa hôm nay ông Lâm Tấn H rút lại yêu cầu ông L, bà D bồi thường cho ông Lâm Tấn H tiền thuê đất tổng cộng là 133.000.000đ, các yêu cầu khác vẫn giữ nguyên.

- Ông Bùi Bé T là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Bùi Quốc M, chị Ngô Hồng H trình bày:

Anh Bùi Quốc M, chị Ngô Hồng H thống nhất với ý kiến của ông Bé B, bà Phan Thị H do ông Bé T là đại diện trình bày. Ngoài ra, không có yêu cầu gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Bùi Thanh M trình bày:

Anh Bùi Thanh M thuê phần đất 6.000m^2 của ông L, bà D từ cuối năm 2011 để canh tác cho đến nay, giá thuê thỏa thuận nếu làm hai vụ là 1.200.000đ/1.000m^2/01 năm, làm ba vụ là 1.400.000đ/1.000m^2/01 năm, thời hạn thuê là lâu dài.

Anh Bùi Thanh M có ý kiến muốn được tiếp tục hợp đồng thuê đất với ông L, bà D cho đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án. Nếu Tòa án tuyên đất thuộc về ông Lâm Tấn H thì anh Bùi Thanh M thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê đất với ông L, bà D và trả đất cho người đó. Ngoài ra, không có yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khẳng định đã xuất trình đầy đủ các chứng cứ cho Tòa án xem xét và không cung cấp chứng cứ gì thêm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Ông Bé B, bà Phan Thị H, bà D do ông Bé T là đại diện theo ủy quyền và ông L có đơn khởi kiện đối với ông Lâm Tấn H về việc tranh chấp HĐCNQSD đất có địa chỉ: ấp F, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Theo quy định tại khoản 2 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự là thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Ông Bé B, bà Phan Thị H, bà D do ông Bé T là đại diện theo ủy quyền và ông L khởi kiện yêu cầu ông Lâm Tấn H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển quyền sang tên cho các nguyên đơn. Bị đơn ông Lâm Tấn H yêu cầu ông L, bà D bồi thường cho ông Lâm Tấn H tiền thuê đất với giá 2.000.000đ/1.000m^2/ 01 năm trong 7 năm đối với phần đất tạm tính diện tích 9.500m^2, thành tiền tổng cộng là 133.000.000đ. Vì vậy, xác định quan hệ pháp luật trong vụ án này là tranh chấp HĐCNQSD đất và Bồi thường thiệt hại tài sản theo Điều 697 của Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 589 Bộ luật dân sự năm 2015 là có căn cứ.

[3] Về nội dung: Các nguyên đơn ông Bé B, bà Phan Thị H, bà D có ông Bé T làm đại diện và ông L yêu cầu ông Lâm Tấn H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển quyền sang tên cho các nguyên đơn phần đất có tổng diện tích 7.733m^2, thuộc thửa đất số 1801, tờ bản đồ số 6 do ông Lâm Tấn H đứng tên trên GCNQSD đất. Đất tọa lạc tại ấp F, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Bị đơn ông Lâm Tấn H không đồng ý theo yêu cầu của các nguyên đơn yêu cầu hủy HĐCNQSD đất với ông L, bà D. Đồng ý trả lại cho ông L 02 (hai) cây vàng 24k và số tiền 101.000.000đ, không có nhận tiền từ ông Bé B, bà Phan Thị H. Xét yêu cầu của ông Lâm Tấn H là không có cơ sở. Bởi lẽ:

[4] Qua thu thập chứng cứ cũng như tại phiên tòa hôm nay xét thấy: Hợp đồng CNQSD đất giữa các bên là có thật, có cơ sở xác định vào năm 2005 ông Lâm Tấn H chuyển nhượng cho ông Bé B diện tích 2.000m^2, sau khi chuyển nhượng gia đình ông Bé B quản lý, sử dụng đến nay. Đến năm 2010 ông Lâm Tấn H tiếp tục chuyển nhượng diện tích còn lại cho ông L, bà D có làm giấy nhưng không thực hiện thủ tục công chứng, sau khi chuyển nhượng ông Lâm Tấn H đã giao diện tích đất còn lại cho ông L, bà D canh tác. Đến nay các bên chưa thực hiện hợp đồng chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền là do khi thực hiện các con ông Lâm Tấn H tranh chấp và ông Lâm Tấn H yêu cầu đo luôn bờ xáng (diện tích bờ xáng đã được Nhà nước bồi hoàn cho ông Lâm Tấn H) nên dẫn đến phát sinh tranh chấp đến nay. Do đó xác định lỗi là do ông Lâm Tấn H. Xét về hình thức là chưa tuân thủ theo luật đất đai nhưng các bên đã thực hiện nghĩa vụ giao đất và giao tiền xong. Nên công nhận HĐCNQSD đất giữa các nguyên đơn đối với ông Lâm Tấn H là phù hợp Điều 129 BLDS năm 2015.

[5] Tại phiên tòa hôm nay ông Lâm Tấn H không thừa nhận có nhận đủ tiền chuyển nhượng của ông Bé B, bà H tổng cộng 65.000.000đ, phần ông L thừa nhận có nhận và đồng ý trả lại cho ông L 02 (hai) cây vàng 24k và số tiền 101.000.000đ. Xét thấy yêu cầu của ông Lâm Tấn H là không có căn cứ. Bởi lẽ: tại bản tự khai ngày 21/02/2011 và các biên bản hòa giải vào ngày 14/02/2011,

ngày 22/02/2011, ngày 13/09/2011 tại Tòa án ông thừa nhận có nhận đủ tiền chuyển nhượng từ các nguyên đơn và giao đất cho các nguyên đơn canh tác từ đó đến nay. Số tiền ông Lâm Tấn H đã nhận tử ông L, bà D tổng công 193.000.000đ (tương đương 5.848m^2), qua đo đạc thực tế sau khi trừ 2.000m^2 chuyển nhượng cho ông Bé B, bà Phan Thị H diện tích thực tế còn lại là 5.733m^2, tương đương số tiền 189.189.000đ, do đó ông Lâm Tấn H có trách nhiệm trả lại số tiền còn thửa cho ông L, bà D là 3.811.000đ.

[6] Mặt khác tại kết luận giám định số 230/KL-KTHS ngày 06/04/2018 xác định chữ viết trong các tài liệu cần giám định là do ông Lâm Tấn H viết và ký tên.

[7] Phiên tòa hôm nay ông Lâm Tấn H rút lại yêu cầu ông L, bà D bồi thường cho ông Lâm Tấn H tiền thuê đất với giá 2.000.000đ/1.000m^2/ 01 năm trong 7 năm đối với phần đất tạm tính diện tích 9.500m^2, thành tiền tổng cộng là 133.000.000đ. Do đó đình chỉ yêu cầu trên của ông Lâm Tấn H đối với ông L, bà D.

[8] Đối với chị B các bên thừa nhận có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/05/2010. Qua thu thập chứng cứ hiện nay chị B không có mặt tại địa phương do xuất cảnh ra nước ngoài. Ngày 13/07/2016 Tòa án nhân dân huyện Tam Nông ra quyết định chuyển vụ án nêu trên về Tòa án tỉnh Đồng Tháp giải quyết theo thẩm quyền. Tuy nhiên ngày 28/9/2016 Tòa án tỉnh Đồng Tháp ra quyết định chuyển về Tòa án nhân dân huyện Tam Nông tiếp tục xem xét theo quy định pháp luật. Qua xem xét hồ sơ và thu thập chứng cứ xác định năm 2011 chị B, chị X tranh chấp thừa kế phần đất nêu trên với ông Lâm Tấn H, Ủy ban nhân dân huyện T cung cấp thông tin xác định đất cấp cho cá nhân ông Lâm Tấn H, tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn, bị đơn đều khẳng định đất tranh chấp là tài sản riêng của ông Lâm Tấn H được cha mẹ ruột cho ông Lâm Tấn H. Mặt khác trong thời gian sống chung với bà Nguyễn Thị Ngọc T không có sự thỏa thuận sát nhập tài sản chung giữa ông Lâm Tấn H và bà Nguyễn Thị Ngọc T (hiện đã chết). Vợ và các con ông Lâm Tấn H cũng không có công sức đóng góp, tạo lập, và không tham gia sản xuất, canh tác đất đang tranh chấp nên xác định đây là tài sản có nguồn gốc là tài sản riêng của ông Lâm Tấn H, không liên quan đến vợ và các con ông Lâm Tấn H. Việc chị B có mặt và ký tên trên hợp đồng là để xác nhận. Do đó, không xem xét quyền và nghĩa vụ của chị B, chị X, chị Y trong vụ kiện này. Nếu sau này chị B và chị X, chị Y có phát sinh tranh chấp với ông Lâm Tấn H thì giải quyết bằng vụ kiện khác.

[9] Quá trình sử dụng đất: Trên đất tranh chấp hiện nay ông Bé B, bà Phan Thị H cất nhà, trồng cây, xây chuồng heo, đào ao nuôi cá, trồng lúa trên diện tích 2.000m^2 phần còn lại ông L, bà D cho anh Bùi Thanh M thuê canh tác lúa từ khi nhận chuyển nhượng đến nay.

[10] Phiên tòa hôm nay anh Bùi Thanh M không có ý kiến gì thêm, nếu đất thuộc về ông Lâm Tấn h thì anh đồng ý trả đất cho ông Lâm Tấn H, nếu đất thuộc về ông L, bà D thì anh tiếp tục thuê đất.

[11] Về cây trồng, vật, công trình trên đất tranh chấp: Các đương sự thống nhất như sau: Căn nhà xây dựng năm 2005, diện tích ngang 7,5m, dài 14m, nhà phụ ngang 7,5m, dài 5,9m. Về chuồng heo diện tích ngang 4,5m, dài 9m hiện nay đang sử dụng. Về các cây trồng Xoài: 80 (tám mươi) cây chưa cho trái. Chuối: 75 cây (bảy mươi năm) cây chưa cho trái. Dừa: 25 cây (hai mươi năm) cây chưa cho trái. Mít: 02 cây (hai) cây chưa cho trái. Mãn cầu: 14 (mười bốn) cây chưa cho trái. Ổi: 05 (năm) cây chưa cho trái. Ao nuôi cá diện tích ngang 16,3m, dài 21m, cây trồng và vật kiến trúc trên phần đất tranh chấp trong vụ án không có tranh chấp. Các đương sự thỏa thuận khi Tòa án giải quyết phần đất tranh chấp thuộc về ông Lâm Tấn H thì ông Bé B, bà Phan Thị H thống nhất đốn các cây trồng, dở nhà, dở chuồng heo trên đất để giao trả lại đất cho ông Lâm Tấn H. Nếu Tòa án quyết định đất thuộc về ông Bé B, bà Phan Thị H thì giữ nguyên hiện trạng. Nên căn cứ thỏa thuận trên để xem xét giải quyết vự án.

[12] Về ngôi mộ bà Nguyễn Thị Ngọc T (vợ ông Lâm Tấn H) nguyên đơn, bị đơn xác định không nằm trên đất tranh chấp nên không yêu cầu tòa xem xét khi giải quyết vụ kiện.

[13] Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ theo trình tự thủ tục quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn. Buộc ông Lâm Tấn H tiếp tục thực hiện HĐCNQSD đất với các nguyên đơn. Ông Lâm Tấn H có trách nhiệm trả lại tiền đã nhận thừa so với số đất đã giao cho ông L, bà D. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở nên chấp nhận.

Từ những chứng cứ nêu trên có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn đối với ông Lâm Tấn H.

[14] Về giá đất: Phần đất tranh chấp trong vụ án qua đo đạc thực tế có tổng diện tích là 7.733m^2 thuộc thửa 1801, tờ bản đồ số 6, mục đích sử dụng: LUC, đất tọa lạc tại ấp F, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp thì các đương sự thống nhất giá đất là: 55.000.000đ/1000m^2 (Năm mươi năm triệu đồng), căn cứ vào thỏa thuận giá nêu trên khi giải quyết vụ án.

[15] Về chi phí giám định số tiền là 2.835.000đ (Hai triệu tám trăm ba mươi năm nghìn đồng) ông Lâm Tấn H đã nộp xong, do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn nên ông Lâm Tấn H phải chịu hoàn toàn.

[16] Về GCNQSD đất ông Lâm Tấn H đã xuất trình tại phiên tòa hôm nay.

[17] Về chi phí đo đạc đất số tiền là 7.828.000đ các nguyên đơn đã nộp xong, do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn nên ông Lâm Tấn H phải chịu hoàn toàn chi phí đo đạc. Do đó ông Lâm Tấn H có trách nhiệm trả lại cho các nguyên đơn số tiền đo đạc nêu trên.

[18] Về án phí: căn cứ Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/ UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009, Điều 48 Nghị quyết án phí, lệ phí Tòa

án số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016. Do yêu cầu của các nguyên đơn được chấp nhận nên ông Lâm Tấn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên ông Lâm Tấn H được miễn nộp tiền án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi (từ đủ 60 tuổi trở lên).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 2 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1, Điều 228, Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 697 của Bộ luật dân sự năm 2005;

- Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

- Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/ UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009;

- Điều 48 Nghị quyết án phí, lệ phí Tòa án số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Tuyên xử:

1/- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Bé B và bà Phan Thị H, ông Nguyễn Tiến L và bà Bùi Thị D đối với ông Lâm Tấn H.

2/- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Bé B và bà Phan Thị H, ông Nguyễn Tiến L và bà Bùi Thị D đối với ông Lâm Tấn H.

3/- Ông Bùi Bé B, bà Phan Thị H cùng với ông Lâm Tấn H có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục sang tên phần đất đã chuyển nhượng cho ông Bùi Bé B, bà Phan Thị H có tổng diện tích 2.000m^2, thuộc một phần thửa đất số 1801, tờ bản đồ số 6 do ông Lâm Tấn H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 00259 QSDĐ/393/H cấp ngày 30/7/2003. Đất tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Nếu ông Lâm Tấn H gây khó khăn thì ông Bùi Bé B, bà Phan Thị H được chủ động đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, làm các thủ tục sang tên đăng ký quyền sử dụng đất.

Vị trí cụ thể như sau:

- Hướng Đông: Giáp đường cộ đo từ mốc số 1 đến mốc số 2 có chiều dài 44,2 m.

- Hướng Bắc: Giáp đất ông Bùi Bé B đo từ mốc số 2 đến mốc số 3,4 có chiều dài 40,4 m.

- Hướng Nam: Giáp bờ kênh ranh N- B đo từ mốc số 1 đến mốc số 5 có chiều dài 40,9 m.

- Hướng Tây: Giáp đất còn lại do ông Nguyễn Tiến L sử dụng đo từ mốc số 4 đến mốc số 5 có chiều dài 59,4m.

Diện tích qua đo đạc thực tế là 2.000 m^2.

(Có sơ đồ và biên bản đo đạc ngày 07/08/2017 kèm theo).

4/- Ông Nguyễn Tiến L, bà Bùi Thị D cùng với ông Lâm Tấn H có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục sang tên phần đất đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tiến L, bà Bùi Thị D có tổng diện tích 5.733m^2, thuộc một phần thửa đất số 1801, tờ bản đồ số 6 do ông Lâm Tấn H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 00259 QSDĐ/393/H cấp ngày 30/7/2003. Đất tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Nếu ông Lâm Tấn H gây khó khăn thì ông Nguyễn Tiến L, bà Bùi Thị D được chủ động đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, làm các thủ tục sang tên đăng ký quyền sử dụng đất.

Vị trí cụ thể như sau:

- Hướng Đông: Giáp đất Bùi Bé B đang sử dụng đo từ mốc số 4 đến mốc số 5 có chiều dài 59,4 m.

- Hướng Bắc: Giáp đất ông Bùi Bé B đo từ mốc số 4 đến mốc số 11 có chiều dài 73,4 m.

- Hướng Nam: Giáp bờ kênh ranh N- B đo từ mốc số 5 đến mốc số 6,7,8,9,10 có chiều dài 87,4 m.

- Hướng Tây: Giáp đường nước đo từ mốc số 10 đến mốc số 11 có chiều dài 78,8 m.

Diện tích qua đo đạc thực tế là 5,733 m^2.

(Có sơ đồ và biên bản đo đạc ngày 07/08/2017 kèm theo).

5/- Đình chỉ yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông Lâm Tấn H đối với ông Nguyễn Tiến L và bà Bùi Thị D.

6/- Ông Lâm Tấn H có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Tiến L, bà Bùi Thị D số tiền chuyển nhượng còn thừa là 3.811.000đ (Ba triệu tám trăm mười một nghìn đồng).

7/- Ông Lâm Tấn H có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Tiến L, bà Bùi Thị D, ông Bùi Bé B, bà Phan Thị H chi phí đo đạc đất số tiền là 7.828.000đ (Bảy triệu tám trăm hai mươi tám nghìn đồng).

8/- Về chi phí giám định ông Lâm Tấn H phải chịu hoàn toàn, ông Lâm Tấn H đã nộp xong.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải

chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

9/- Về án phí:

- Ông Lâm Tấn H được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi (từ đủ 60 tuổi trở lên). Ông Lâm Tấn H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số: 17010 ngày 17/10/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp.

- Ông Bùi Bé B, bà Phan Thị H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số: 031596 ngày 28/12/2015 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Ông Nguyễn Tiến L, bà Bùi Thị D được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số: 031606 ngày 05/01/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp.

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 thoả 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 thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND T.Đồng Tháp;
- VKSND H.Tam Nông;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Châu Thị Đông Cúc

Hội thẩm nhân dân **Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa**

Châu Thị Đông Cúc