

Bản án số: 54/2021/DS- ST
Ngày: 05-11-2021
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỎ CÀY NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Diễm

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Đoàn Lệ Hồng
2. Ông Nguyễn Chí Thành

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Hồng Thắm – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Nam tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Hoàng Lanh – Kiểm sát viên

Trong ngày 05 tháng 11 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 278/2020/TLST-DS ngày 30 tháng 11 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 209/2021/QĐST-DS ngày 25 tháng 10 năm 2021 giữa:

1. Nguyên đơn: Chị Lê Thị Ngọc D, sinh năm 1985; Nơi cư trú: Căn hộ F11-A14, Cao ốc H, phường B, quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chị D ủy quyền cho Ông Lê Ngọc S, sinh năm 1959; Nơi cư trú: ấp A, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1967 và bà Lê Thị T1, sinh năm 1976; Cùng nơi cư trú: ấp A, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Ông S, bà T1 và ông T có mặt tại Tòa

NỘI D V U ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 24/9/2020, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 12/6/2021 của chị Lê Thị Ngọc D, cũng như trong suốt quá trình tố tụng và tại phiên tòa ông Lê Ngọc S trình bày:

Ngày 23/10/2012 chị Lê Thị Ngọc D có thỏa thuận chuyển nhượng một phần đất thuộc thửa đất số 1541, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.500m² tọa lạc tại ấp An Thuận, xã An Thới, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre với giá là 135.000.000 đồng. Hai bên có viết tờ sang nhượng đất nhưng không có công chứng chứng thực theo đúng quy định. Hai bên thỏa thuận miệng là sau 18 tháng ông T và bà T1 sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho chị D. Từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong thì ông đại diện cho chị D quản lý đất, thu hoa lợi trên đất. Đến năm 2015 thì chị D ủy quyền cho ông yêu cầu ông T và bà T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận nhưng lúc này giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T và bà T1 đã thế chấp ngân hàng nên không thể làm thủ tục chuyển nhượng được. Do đó, ngày 06/8/2016 ông T và bà T1 có làm tờ sang nhượng đất mới hủy bỏ tờ sang nhượng đất ngày 23/10/2012 với nội D “*Đến hết năm 2018 mà ông T và bà T1 không chuộc lại đất theo giá thị trường thì phải làm chủ quyền cho ông Lê Ngọc S*”. Đến năm 2018 ông T và bà T1 đề nghị được chuộc lại đất nên chị D đã đồng ý cho chuộc lại với giá 225.000.000 đồng, bà T1 và ông T đồng ý nhưng khi đến chính quyền thì chỉ đưa cho ông số tiền là 150.000.000 đồng (ông nhận tiền thay chị D) nên ông không đồng ý và bỏ ra về từ đó hai bên phát sinh tranh chấp. Phần đất này bà T1 và ông T đã lấy lại và quản lý từ tháng 01/2021 cho đến nay. Nay ông yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/8/2016 là vô hiệu, yêu cầu ông T và bà T1 phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho chị D số tiền 450.000.000 đồng, ngoài ra chị D không còn yêu cầu nào khác. Ông xác định đây là tài sản của chị Lê Thị Ngọc D, ông chỉ là người đại diện cho chị D quản lý đất, tham gia các giao dịch, ông không có quyền lợi gì đối với thửa đất này.

Trong suốt quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa bị đơn bà Lê Thị T1 trình bày như sau:

Bà thừa nhận năm 2012 bà và ông T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị D, nhưng chỉ để cầm cố chứ không có chuyển nhượng nên không có thỏa thuận thời gian chuyển nhượng đất. Do nội D hợp đồng này không đầy đủ nên ngày 06/8/2016 hai bên thống nhất hủy bỏ hợp đồng năm 2012 và ký lại hợp đồng mới với nội D đến năm 2018 bà và ông T sẽ chuộc lại đất theo giá thị trường. Đến năm 2018 vợ chồng bà có hỏi ông S và chị D để chuộc lại đất và ông S đồng ý cho chuộc lại với giá 225.000.000 đồng. Bà và ông S có mời chính quyền địa phương lại chứng kiến, tại đây bà đưa trước cho ông S số tiền 150.000.000 đồng, nhưng ông S không đồng ý và bỏ ra về nên các bên phát sinh tranh chấp. Quá trình ông S và chị D quản lý đất ông S có bứng 02 cây mai nhưng bà không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này, khi nào có tranh chấp bà khởi kiện bằng một vụ án khác. Đối với yêu cầu của chị D bà không đồng ý, bà chỉ đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, đồng ý liên đới cùng ông T trả cho chị D 225.000.000 đồng như thỏa thuận năm 2018. Đối với giá đất mà nguyên đơn đưa ra là 300.000 đồng/m² bà không đồng ý nhưng bà không khiếu nại và không yêu cầu Hội đồng định giá thẩm định giá đất tranh chấp.

Trong suốt quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa bị đơn ông Phạm Văn T trình bày như sau:

Ông thông nhất lời trình bày của bà T1, không có ý kiến bổ sung. Ông đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, đồng ý liên đới cùng bà T1 trả lại cho chị D số tiền 225.000.000 đồng như thỏa thuận chuộc lại đất năm 2018.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là Luật gia Huỳnh Văn Thật trình bày như sau: Đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị D, ông T và bà T1 vô hiệu. Buộc ông T và bà T1 liên đới trả cho chị D số tiền 450.000.000 đồng.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu cho rằng:

Thẩm quyền thụ lý, xác định tư cách tố tụng, việc xác minh thu thập chứng cứ, trình tự thụ lý, giao thông báo thụ lý, thời hạn xét xử đúng quy định tại các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 48, Điều 68, Điều 96, Điều 97, Điều 101, Điều 195, Điều 196, Điều 197 và Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân thủ pháp luật tố tụng của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn và bị đơn thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của đương sự theo quy định tại các Điều 70, Điều 71, Điều 72 và Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 122, 123 và Điều 309 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/8/2016 giữa ông Phạm Văn T và bà Lê Thị T1 với chị Lê Thị Ngọc D vô hiệu.

- Buộc ông Phạm Văn T và bà Lê Thị T1 liên đới trả cho chị Lê Thị Ngọc D số tiền 135.000.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị Ngọc D về việc yêu cầu ông Phạm Văn T và bà Lê Thị T1 liên đới trả số tiền 450.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Căn cứ vào đơn khởi kiện đề ngày 24/9/2020 của chị Lê Thị Ngọc D đối với ông Phạm Văn T và bà Lê Thị T1 thì vụ án có quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Xác định chị Lê Thị Ngọc D là nguyên đơn, ông Phạm Văn T và bà Lê Thị T1 là bị đơn. Quan hệ pháp luật tranh chấp nêu trên được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam.

Ông Phạm Văn T và bà Lê Thị T1 có nơi cư trú tại xã An Thới, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam thụ lý đúng thẩm quyền.

[2] Về nội D tranh chấp:

Chị Lê Thị Ngọc D yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/8/2016 giữa chị với ông Phạm Văn T và bà Lê Thị T1, yêu cầu ông T và bà T1 phải có trách nhiệm liên đới trả cho chị D số tiền 450.000.000 đồng. Bị đơn đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chỉ đồng ý trả cho chị D 135.000.000 đồng. Phần đất tranh chấp có diện tích 1.500m² thuộc một phần thửa đất số 1541, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp An Thuận, xã An Thới, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2012 cho ông Phạm Văn T.

2.1 Xét về người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tờ sang nhượng đất ngày 06/8/2016: Nội D tờ sang nhượng đất có ghi “..Đến hết năm 2018 mà ông T và bà T1 không chuộc lại đất theo giá thị trường thì phải làm chủ quyền cho ông Lê Ngọc S”. Tuy nhiên, ông S xác định ông chỉ là người đại diện cho chị D để đứng ra chuyển nhượng đất, quản lý canh tác đất vì chị D là con ruột của ông, ông không có quyền lợi và liên quan gì đến thửa đất này. Do đó, có đủ căn cứ xác định người nhận chuyển nhượng là chị Lê Thị Ngọc D.

2.2 Xét về việc đo đạc tài sản tranh chấp: Ngày 28/12/2020 ông S có làm đơn yêu cầu thu thập chứng cứ bằng biện pháp xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản. Ngày 22/4/2021 Tòa án kết hợp với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tiến hành đo đạc tài sản tranh chấp theo yêu cầu của nguyên đơn. Tuy nhiên, bị đơn ngăn cản, không đồng ý để cơ quan chuyên môn thực hiện việc đo đạc nên không thể tiến hành đo đạc được tài sản tranh chấp. Đến ngày 18/5/2021 ông S có đơn xin rút lại một phần đơn yêu cầu thu thập chứng cứ, chỉ yêu cầu định giá không yêu cầu đo đạc tài sản tranh chấp vì lý do ông xin thay đổi nội D yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Do đó, Tòa án và cơ quan chuyên môn không tiến hành đo đạc tài sản tranh chấp theo yêu cầu của đương sự.

2.3 Xét về giá trị quyền sử dụng đất: Do bị đơn không cho Hội đồng định giá tài sản thực hiện việc định giá tài sản theo quy định nên Tòa án đã yêu cầu nguyên đơn cung cấp giá đất tranh chấp để làm cơ sở giải quyết vụ án. Sau khi nguyên đơn cung cấp giá, Tòa án đã thông báo kết quả cho bị đơn được rõ để có ý kiến đối với giá trị tài sản tranh chấp mà nguyên đơn đưa ra để thực hiện việc khiếu nại và yêu cầu định giá lại nhưng bị đơn không có ý kiến gì đối với giá trị tài sản mà nguyên đơn đưa ra. Do đó, Tòa án dùng mức giá mà nguyên đơn đưa ra để làm cơ sở giải quyết vụ án, cụ thể như sau: Giá đất là 300.000 đồng/m², diện tích đất tranh chấp là 1.500m², tổng giá trị tài sản tranh chấp là 450.000.000 đồng.

2.4 Xét về phần đất tranh chấp: Theo nội D tờ sang nhượng đất mà nguyên đơn và bị đơn đã lập vào năm 2012 và 2016 thì không thể hiện được diện tích đất nhưng theo lời trình bày của nguyên đơn và bị đơn khi chuyển nhượng hai bên có thỏa thuận

miệng là ông T và bà Tỏ chuyển nhượng cho chị D phần đất có diện tích 1.500m² thuộc một phần thửa 1541, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp An Thuận, xã An Thới, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre. Do đó, Hội đồng xét xử xác định phần đất tranh chấp có diện tích là 1.500m² thuộc một phần thửa 1541, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp An Thuận, xã An Thới, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn T.

2.5 Xét về giá trị pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Vào thời điểm ngày 23/10/2012, chị D có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.500m² với giá tiền là 135.000.000 đồng, hai bên chỉ viết giấy tay “Tờ sang nhượng đất” nhưng nội D tờ sang nhượng thì không thể hiện được thửa đất nào, đất tọa lạc tại đâu và không có công chứng, chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Quá trình quản lý, sử dụng đất thì hai bên cũng không có đo đạc, cắm trụ ranh. Đến ngày 06/8/2016 hai bên thống nhất hủy bỏ tờ sang nhượng đất ngày 23/10/2012 và làm ”Tờ sang nhượng đất” mới nhưng nội D tờ sang nhượng đất mới vẫn không thể hiện được thửa đất nào, đất tọa lạc tại đâu và cũng không có công chứng, chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên, nội D trong tờ sang nhượng có thay đổi là đến cuối năm 2018 ông T được quyền chuộc lại đất theo giá thị trường, nếu hết năm 2018 mà ông T không chuộc lại đất thì ông T sẽ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho chị D. Hội đồng xét xử thấy rằng: bản chất của giao dịch dân sự trên là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên nội D và hình thức của Hợp đồng trên không đúng theo quy định tại Điều 122, khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 27 Luật Đất Đai năm 2003, khoản 4 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP, ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai 2003 (Luật đất đai có hiệu lực tại thời điểm thực hiện giao dịch lần đầu năm 2012) và khoản 3 Điều 167 Luật Đất Đai năm 2013 (Luật đất đai có hiệu lực tại thời điểm thực hiện giao dịch lần thứ hai năm 2016), nhưng tờ sang nhượng đất năm 2016 đã hủy bỏ tờ sang nhượng đất năm 2012 nên không xem xét giải quyết. Do đó, Tờ sang nhượng đất mà nguyên đơn và bị đơn đã xác lập ngày 06/8/2016 là vô hiệu.

Từ những phân tích trên, thấy rằng: Nguyên đơn và bị đơn đều có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, bị đơn đã lấy đất lại để quản lý từ đầu năm 2021 đến nay. Tuy nhiên, xét về nội D và hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử nhận thấy hợp đồng chuyển nhượng không tuân thủ các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng nên Tòa án không hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã lập ngày 06/8/2016 vô hiệu là phù hợp quy định pháp luật. Đối với hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/10/2012 nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất hủy bỏ và thay thế bằng hợp đồng ngày 06/8/2016 nên không xem xét.

2.6 Hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

2.6.1 Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn đối với phần đất có diện tích 1.500m² thuộc một phần thửa 1541, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp An Thuận, xã An Thới, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn T vô hiệu nên ông T và bà T1 phải có nghĩa vụ liên đới trả cho chị D số tiền 135.000.000 đồng.

2.6.2 Giá đất tại thời điểm chuyển nhượng đối với phần đất có diện tích là 1.500m² thuộc một phần thửa 1541, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp An Thuận, xã An Thới thì nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất là 135.000.000 đồng. Đến năm 2018 nguyên đơn cho bị đơn chuộc lại đất với giá 225.000.000 đồng, bị đơn đồng ý nhưng hai bên không thống nhất được cách thức giao nhận tiền nên phát sinh tranh chấp. Đến năm 2021 bị đơn không cho Hội đồng định giá thẩm định giá tài sản nên nguyên đơn đã cung cấp giá đất là 450.000.000 đồng có sự chứng kiến của Hội đồng định giá và Công chức địa chính - xây dựng xã An Thới, Tòa án đã thông báo kết quả định giá cho bị đơn nhưng bị đơn không có ý kiến. Do đó, Tòa án xác định giá đất tranh chấp là 450.000.000 đồng. Như vậy, giá đất năm 2012 và giá đất năm 2021 đã có sự chênh lệch về giá nên Hội đồng xét xử xác định thiệt hại là 315.000.000 đồng.

2.6.3 Về xác định lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không tuân thủ về nội D và hình thức theo quy định của pháp luật xác định lỗi này là của nguyên đơn và bị đơn.

- Quá trình giao đất để quản lý, sử dụng thì không có đo đạc để xác định diện tích cụ thể theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác định lỗi này là của nguyên đơn và bị đơn.

- Bị đơn đã giao cho nguyên đơn phần đất để quản lý sử dụng có một phần không phải thửa 1541 và một phần nằm thửa 1542 theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/4/2021. Đồng thời bị đơn xác định thửa 1542 đã chuyển nhượng cho bà Dương Thị Viễn. Như vậy, nguyên đơn đã giao cho bị đơn phần đất để quản lý, sử dụng không đúng như nội D hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã thỏa thuận nên xác định lỗi này là của bị đơn.

- Theo nội D của "Tờ sang nhượng đất" ngày 06/8/2016 thì đến cuối năm 2018 ông T và bà Tỏ được quyền chuộc lại đất với mức giá bằng giá thị trường. Đến tháng 8 năm 2018 ông T và bà T1 đã thống nhất với chị D về số tiền chuộc đất nhưng khi giao tiền thì bà T1 và ông T đã không giao đúng số tiền như thỏa thuận và cũng không có thỏa thuận về thời gian giao đủ số tiền còn lại nên ông S bỏ về nhưng sau đó bà T1 và ông T cũng không có gặp ông S và chị D để thỏa thuận lại, do đó xác định lỗi này là của bị đơn.

Như vậy, lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu của bị đơn nhiều hơn nguyên đơn nên Hội đồng xét xử xác định thiệt hại giữa nguyên đơn và bị đơn theo tỷ lệ 6/4, nghĩa là ông T và bà T1 phải có nghĩa vụ bồi thường cho chị D số tiền là $315.000.000 \times 0,6 = 189.000.000$ đồng.

2.5.3. Quá trình canh tác cải T đất: Ông S quản lý đất thay cho chị D, ông có trồng dùm chị D một số cây dừa trên phần đất tranh chấp, nhưng ông và chị D không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết đối với các cây trồng trên đất. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Ngoài ra các đương sự trong vụ án không yêu cầu gì thêm nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về án phí:

Ông Phạm Văn T và bà Lê Thị T1 phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

Ông Phạm Văn T và bà Lê Thị T1 phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 16.200.000 đồng do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

Chị Lê Thị Ngọc D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 6.300.000 đồng do yêu cầu của chị D không được Tòa án chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 1.324.000 đồng chị D với ông T và bà T1 mỗi người chịu $\frac{1}{2}$ nhưng chị D đã thanh toán xong nên ông T và bà T1 phải có nghĩa vụ liên đới trả cho chị D số tiền là 662.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 68 và Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 121, Điều 122, Điều 127, Điều 137, khoản 2 Điều 689, Điều 697 và Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 13/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể tuyên:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể là “Tờ sang nhượng đất” ngày 06/8/2016 đối với phần đất có diện tích 1.500m², thuộc thửa đất số 1541, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp An Thuận, xã An Thới, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre đã được ký kết giữa chị D với ông T và bà T1 vô hiệu.

Buộc ông Phạm Văn T và bà Lê Thị T1 phải có nghĩa vụ liên đới trả cho chị Lê Thị Ngọc D số tiền là 135.000.000 đồng.

Buộc ông Phạm Văn T và bà Lê Thị T1 phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho chị Lê Thị Ngọc D là 189.000.000 đồng.

Kể từ ngày 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 án xong tất cả các khoản tiền, 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 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch bà Lê Thị T1 và ông Phạm Văn T phải có nghĩa vụ nộp là 300.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch bà Lê Thị T1 và ông Phạm Văn T có nghĩa vụ liên đới nộp là 16.200.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch chị Lê Thị Ngọc D có nghĩa vụ nộp là 6.300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007118 ngày 29/6/2021. Hoàn trả cho chị D số tiền tạm ứng án phí là 4.700.000 đồng theo biên lai trên.

Hoàn trả cho chị Lê Thị Ngọc D số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005719 ngày 30/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mô Cày Nam.

Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 1.324.000 đồng.

Chị Lê Thị Ngọc D phải chịu là 662.000 đồng đã thanh toán xong

Ông Phạm Văn T và bà Lê Thị T1 phải có nghĩa vụ liên đới trả cho chị Lê Thị Ngọc D số tiền là 662.000 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, có 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”.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án. Đối với người vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án nơi thường trú.

Nơi nhận:

- TAND Bến Tre (1b);
- VKSND huyện Mô Cày Nam (2b);
- Chi cục THADS huyện Mô Cày Nam (1b);
- Những người tham gia tố tụng (3b);
- Lưu HS, VP, THA (4b).

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Nguyễn Thị Hồng Diễm