TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ SÔNG CÔNG** **TỈNH THÁI NGUYÊN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số : 01/2021/DSST
Ngày 24/ 02/ 2021
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 SÔNG CÔNG, THÁI NGUYÊN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm P - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Bình

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Phạm Thị Lan Hương; Bà Ngô Thị Thanh Xuyên.

Thư ký phiên tòa: Bà Vương Thị Thanh Lan - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Sông Công, Thái Nguyên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sông Công gia phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Minh – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 02 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 21/2020/TLST-DS ngày 06 tháng 10 năm 2020 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 40/2020/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1954;

Địa chỉ: Xóm Bá Vân 4, xã B, Tp Sông Công, Thái Nguyên

Bị đơn: 1. Ông Chu Quang T, sinh năm 1964;

2. Bà Vũ Thị Ph, sinh năm 1960.

Đều trú tại: Xóm B4, xã B, Tp Sông Công, Thái Nguyên

(Ông P, bà Ph có mặt, Ông T vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn P trình bày:

Tháng 3 năm 2013, ông có mua của vợ chồng ông Chu Quang T và bà Vũ Thị Ph ở tại xóm Bá Vân 4, xã Bình Sơn, thành phố Sông Công, Thái Nguyên 269m^2 đất (trong đó có 84m^2 đất ONT và 185m^2 đất CLN) tại thửa số 364, tờ bản đồ 109-I theo giấy chứng nhận QSD đất số AQ 118796 do UBND thị xã Sông Công cấp ngày 27/7/2009 với giá chuyển nhượng là 8.000.000đ (Tám triệu đồng chẵn). Ông đã giao đủ tiền và vợ chồng ông T, bà Ph đã nhận đủ tiền. Ngày 15/9/2013, ông đã tiến hành xây các công trình trên đất gồm: 01 nhà ở có diện tích là 36m^2, giá tiền là 38.000.000đ; 01 bếp có diện tích là 12m^2, giá tiền là 8.000.000đ; 01 giếng khoan có máy bơm là 6.000.000đ; lắp đường điện

và mua dây điện hết 1.100.000đ. Khi xây dựng ông có báo với địa chính xã Bình Sơn và xã đã cử người đến đo vẽ trích lục bản đồ, làm hợp đồng chuyển nhượng, kê tờ khai nộp lệ phí trước bạ theo quy định, vợ chồng ông P đều biết và nhất trí ký tên vào hợp đồng. Nhưng khi đi làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận thì được biết giấy chứng nhận QSD đất của gia đình ông T đang được gửi tại Ngân hàng NN&PTNT chi nhánh Sông Công nên thủ tục không hoàn tất được. Năm 2016, ông T và bà Ph lấy được giấy chứng nhận QSD đất ra khỏi ngân hàng nhưng không tạo điều kiện cho ông làm thủ tục đăng ký QSD đất như đã thỏa thuận, nên ông đã tiến hành xây tường rào bao quanh 269m^2, hết số tiền 8.000.000đ. Năm 2018, ông tiếp tục đến gặp vợ chồng ông T, bà Ph để thương lượng nhưng không thành, nên ông đã trao đổi với ông T bà Ph, là sẽ không mua đất của ông bà nữa và yêu cầu ông T bà Ph có trách nhiệm trả cho ông số tiền là 80.000.000đ, đây là tiền đất và giá trị các công trình ông đã xây trên đất và một khoản bồi thường thiệt hại, nhưng ông T và bà Ph không nhất trí mà chỉ đồng ý trả ông 20.000.000đ. Nay ông không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất với vợ chồng ông T nữa, ông đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Chu Quang T, bà Vũ Thị Ph là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; bồi thường toàn bộ thiệt hại do vi phạm hợp đồng gây ra là 80.000.000đ.

Tại bản tự khai, các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông Chu Quang T và bà Vũ Thị Ph trình bày:

Năm 2013 ông P có hoàn cảnh gia đình rất khó khăn, ông P phải đi ở nhờ nhà người cháu của ông bà, nhưng do không ở được nên vợ chồng ông bà thương tình có nói với ông P " ông đến gia đình tôi, vợ chồng tôi đất rộng nên cho ông ở nhờ trên đất khoảng 200m2 để làm nhà tạm mà ở". Bà Ph có nói với ông P anh đưa cho vợ chồng tôi 500.000 đồng đến 1.000.000đồng để lấy làm tin, nhưng ông P nói như thế là không thoải mái. Sau đó ông T có nói là thế thì đưa cho chúng tôi khoảng 8.000.000đồng đến 10.000.000đồng. Ông P đồng ý và đến ở tại đất của vợ chồng ông bà và giao cho vợ chồng ông bà số tiền là 8.000.000đồng có viết một tờ giấy biên nhận, ông P có đọc qua cho vợ chồng ông bà nghe nhưng vì thời gian đã lâu nên vợ chồng ông bà không nhớ nội dung, sau đó vợ chồng ông bà có ký vào giấy biên nhận và nhận số tiền 8.000.000đồng từ tay ông P.

Năm 2014 ông P đến nhà bảo vợ chồng ông bà ký vào đơn chuyển nhượng đất để ông P xây dựng nhà ở, vợ chồng ông bà cũng ký. Ông P gọi địa chính đến đo đạc nhưng không thông báo với vợ chồng ông bà nên mọi việc vợ chồng ông bà không biết. Đến khi nhận được giấy báo của Tòa án thì vợ chồng ông bà mới biết ông P đã làm đơn khởi kiện vợ chồng ông bà ra Tòa án đề nghị: không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất; tuyên bố hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn P và Chu Quang T - Vũ Thị Ph là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; Yêu cầu bồi thường toàn bộ thiệt hại do vi phạm hợp đồng gây ra là 80.000.000đ.

Với những yêu cầu nêu trên của ông P, vợ chồng ông bà nhất trí tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là vô hiệu. Với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu vợ chồng ông bà xác định lỗi là của vợ chồng ông bà vì khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất Giấy chứng nhận QSD đất đang gửi tại Ngân hàng Nông nghiệp chưa lấy về, sau khi lấy về lại vay đảo các món nợ khác, hiện tại Giấy chứng nhận QSD đất Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn thành phố Sông Công vẫn đang giữ chưa lấy về, ông bà cũng không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng. Ông bà nhất trí trả cho ông P số tiền thiệt hại là 40.000.000đồng, yêu cầu ông P phải xuất trình giấy tờ mua bán là bản gốc viết tay để xác định diện tích mua bán là 200m2 hay 210m2. Nếu ông P không nhất trí vợ chồng ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

***** Kết quả thẩm định ngày 12/10/2020 thể hiện: 269m^2 đất tại thửa số 364, tờ bản đồ 109-I có địa chỉ xóm Bá Vân 4, xã Bình Sơn, thành phố Sông Công, trong đó có 84m^2 đất ONT và 185m^2 đất CLN, số thửa mới là 364A.

Phía Đông giáp đường đi là 13,9m

Phía Bắc giáp bãi keo nhà bà Chu Thị Mai là 24,3m

Phía Tây giáp bãi keo nhà ông Chu Quang Đức là 13,9m

Phía Nam giáp đất nhà ông Chu Quang T là 24,3m

Tài sản trên đất: 01 nhà xây cấp 4 (3 gian) được xây dựng năm 2013; 01 công trình phụ (bếp và nhà tắm) toàn bộ đều được xây bằng gạch silicát, mái lợp prôximăng; 01 sân láng xi măng; 01 giếng khoan năm 2013; 01 hàng rào gạch silicát.

***** Kết quả định giá ngày 27/10/2020: Tổng giá trị tài sản 269m^2 đất (gồm 84m^2 đất ONT và 185m^2 đất CLN) và toàn bộ tài sản trên đất là **99.633.470đồng** *(Chín mươi chín triệu sáu trăm ba mươi ba nghìn bốn trăm bảy mươi đồng)*

Tòa án đã cho các bên hòa giải nhưng do các bên không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án nên vụ án được đưa ra xét xử ngày hôm nay.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát:

- Về tố tụng: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và nội dung giải quyết vụ án: Thẩm P, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa xét xử đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục được pháp luật quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự, Viện kiểm sát không có ý kiến đề nghị, kiến nghị gì. Nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng pháp luật tố tụng.

- Về nội dung vụ án, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo hướng Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P đề nghị Tòa án

tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông và ông Chu Quang T, bà Vũ Thị Ph năm 2013 vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn P phải trả lại cho ông Chu Quang T và bà Vũ Thị Ph 269m^2 đất (trong đó có 84m^2 là đất ONT và 185m^2 là đất CLN) tại thửa 364A tờ bản đồ 109-I địa chỉ đất tại xóm Bá Vân 4, xã Bình Sơn, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

- Buộc ông Chu Quang T và bà Vũ Thị Ph phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Văn P số tiền 80.000.000đồng *(Tám mươi triệu đồng chẵn)*.

- Ông Chu Quang T và bà Vũ Thị Ph được quyền quản lý, sử dụng 269m^2 đất (trong đó có 84m^2 là đất ONT và 185m^2 là đất CLN) tại thửa 364A tờ bản đồ 109-I địa chỉ đất tại xóm Bá Vân 4, xã Bình Sơn, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên và toàn bộ các công trình xây dựng trên đất gồm: 01 nhà xây cấp 4 (3 gian) và công trình phụ (bếp, nhà tắm) toàn bộ đều được xây bằng gạch silicát, mái lợp prôximăng, 01 sân láng xi măng, 01 giếng khoan có lắp máy bơm, 01 hàng rào bằng gạch silicát bao xung quanh thửa đất.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá và án phí: Buộc ông Chu Quang T và bà Vũ Thị Ph phải chịu toàn bộ số tiền chi phí thẩm định, định giá theo quy định của pháp luật.

Đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn khởi kiện vụ án dân sự của Ông Nguyễn Văn P sinh năm 1954 đối với ông Chu Quang T và bà Vũ Thị Ph về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn P sinh năm 1954 đối với ông Chu Quang T và bà Vũ Thị Ph được ký kết và thực hiện năm 2013 tại xã Bình Sơn, đây là quan hệ pháp luật " Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được quy định tại điều 697 Bộ luật Dân sự năm 2005, nên cần áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết tranh chấp. Bị đơn là ông Chu Quang T và bà Vũ Thị Ph hiện trú tại: xóm Bá Vân 4, xã Bình Sơn, thành phố Sông Công, vì vậy Tòa án nhân dân thành phố Sông Công thụ lý và giải quyết là phù hợp với điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Quá trình giải quyết ông T có đến Tòa án viết bản tự khai và tham gia tiếp cận chứng cứ và hòa giải nhưng không thành. Sau đó bị đơn ông Chu Quang T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông T theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Về yêu cầu khởi kiện: Ông Nguyễn Văn P đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Sông Công tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

giữa ông và ông Chu Quang T, bà Vũ Thị Ph được ký tháng 3 năm 2013 là vô hiệu về hình thức và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Lý do ông P đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông T, bà Ph là vô hiệu về hình thức là do: Sau khi chuyển nhượng ông tiến hành xây dựng nhà để ở và báo địa chính xã Bình Sơn đến đo đạc xác định ranh giới- mốc giới, vẽ bản đồ và làm hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật. Lúc này ông mới biết giấy chứng nhận QSD đất của ông T, bà Ph hiện đang được giữ tại Ngân hàng Nông nghiệp & phát triển nông thôn Sông Công, do vậy không thể thực hiện được các bước tiếp theo. Năm 2016, ông T bà Ph rút được giấy CNQSD đất tại ngân hàng ra nhưng lại gây khó khăn, không tạo điều kiện cho ông hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng, nên đến nay ông không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nữa, yêu cầu được bồi thường thiệt hại số tiền 80.000.000 đồng. Còn bà Ph, ông T cho rằng: Ông bà không bán đất cho ông P, mà chỉ cho ông P đến ở nhờ trên khoảng 200m^2 đất để làm nhà ở tạm. Ông T bà Ph thừa nhận có nhận của ông P số tiền 8.000.000đồng (có viết và ký giấy tờ biên nhận nhưng vì thời gian đã lâu nên không nhớ rõ nội dung) và năm 2013 có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng đất với ông P. Việc ông P đề nghị không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và tuyên bố hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa hai bên là vô hiệu, ông bà hoàn toàn nhất trí, không đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng, nhưng chỉ đồng ý trả cho ông P số tiền bồi thường thiệt hại là 20.000.000đồng.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Ông Chu Quang T sinh năm 1964 và vợ bà Vũ Thị Ph sinh năm 1960 là người có quyền sử dụng thửa đất số tại thửa số 364, tờ bản đồ 109-I diện tích 2743m^2 địa chỉ tại: xóm Bá Vân 4, xã Bình Sơn, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 118796 do UBND thị xã Sông Công (nay là thành phố Sông Công) cấp ngày 27/7/2009. Tháng 3 năm 2013, ông Chu Quang T và vợ bà Vũ Thị Ph đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn P. Diện tích chuyển nhượng được các bên xác định trong hợp đồng là 269m^2, trong đó có 84m^2 là đất ONT và 185m^2 là đất CLN tại thửa 364A tờ bản đồ 109-I, giá tiền chuyển nhượng là 8.000.000đ. Vợ chồng ông T, bà Ph đã nhận đủ tiền và bàn giao đất cho ông P. Ngay sau khi nhận chuyển nhượng, ông P đã xây dựng 01 nhà xây cấp 4 (3 gian) và công trình phụ (bếp, nhà tắm) toàn bộ đều được xây bằng gạch silicát, mái lợp prôximăng, 01 sân láng xi măng, 01 giếng khoan có lắp máy bơm. Đến năm 2016 ông P lại tiếp tục xây hàng rào bằng gạch silicát bao xung quanh thửa đất. Quá trình đến ở và xây dựng vợ chồng ông T, bà Ph đều biết và nhất trí.

Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự thoả thuận giữa các bên, theo đó bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển giao đất và quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển

nhượng, còn bên nhận chuyển nhượng trả tiền cho bên chuyển nhượng theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai". Do vậy có thể khẳng định việc chuyển nhượng QSD đất giữa ông T, bà Ph và ông P là có thật, đã được các bên thừa nhận.

Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định : "Hình thức chuyển quyền sử dụng đất

1. Việc chuyển quyền sử dụng đất được thực hiện thông qua hợp đồng, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này.

2. Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật…"

Xét về hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Chu Quang T, bà Vũ Thị Ph và ông Nguyễn Văn P: Hợp đồng đã được làm theo đúng mẫu quy định, tuy nhiên trong hợp đồng không có ghi ngày tháng, chỉ có chữ ký của hai bên mà không có xác nhận của chính quyền địa phương là vi phạm quy định về hình thức tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005. Ngoài ra Ông T, bà Ph đã thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P, khi đất này đang được ông T, bà Ph thế chấp để vay vốn tại ngân hàng Nông nghiệp thành phố Sông Công. Ông T, bà Ph đã thực hiện việc chuyển nhượng đất khi chưa có sự đồng ý nhất trí của ngân hàng là vi phạm điều cấm của pháp luật. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Chu Quang T, bà Vũ Thị Ph và ông Nguyễn Văn P vô hiệu cả về hình thức và nội dung.

Điều 121. Giao dịch dân sự

Giao dịch dân sự là hợp đồng hoặc hành vi pháp lý đơn phương làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự.

Điều 127. Giao dịch dân sự vô hiệu

Giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện được quy định tại Điều 122 của Bộ luật này thì vô hiệu.

Điều 128. Giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội

Giao dịch dân sự có mục đích và nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu.

Điều cấm của pháp luật là những quy định của pháp luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định.

Đạo đức xã hội là những chuẩn mực ứng xử chung giữa người với người trong đời sống xã hội, được cộng đồng thừa nhận và tôn trọng.

Điều 134. Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức

Trong trường hợp pháp luật quy định hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch mà các bên không tuân theo thì theo yêu cầu của một hoặc các bên, Toà án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch trong một thời hạn; quá thời hạn đó mà không thực hiện thì giao dịch vô hiệu.

Điều 136. Thời hiệu yêu cầu Toà án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu

1. Thời hiệu yêu cầu Toà án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu được quy định tại các điều từ Điều 130 đến Điều 134 của Bộ luật này là hai năm, kể từ ngày giao dịch dân sự được xác lập.

2. Đối với các giao dịch dân sự được quy định tại Điều 128 và Điều 129 của Bộ luật này thì thời hiệu yêu cầu Toà án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế.

Điều 137. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu

1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập.

2. 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; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

Xét về lỗi của các bên làm cho hợp đồng vô hiệu, thấy rằng: Lỗi ở đây thuộc hoàn toàn về phía ông T và bà Ph, việc này được ông T, bà Ph thừa nhận. Khi Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Tại phiên tòa ông P vẫn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện của ông P là có căn cứ cần chấp nhận. Mặt khác các bên đều nhất trí không tiếp tục thực hiện hợp đồng, đây là sự tự nguyện của các bên nên được hội đồng xét xử chấp nhận. Ông P có trách nhiệm trả lại cho ông T, bà Ph 269m^2 (trong đó có 84m^2 là đất ONT và 185m^2 là đất CLN) tại thửa 364A tờ bản đồ 109-I địa chỉ xóm Bá Vân 4, xã Bình Sơn, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên. Ông T, bà Ph có trách nhiệm trả lại tiền tương đương với giá trị đất tại thời điểm hiện nay. Đối với tài sản là các công trình xây dựng trên đất gồm: 01 nhà xây cấp 4 (3 gian) và công trình phụ (bếp, nhà tắm) toàn bộ đều được xây bằng gạch silicát, mái lợp prôximăng, 01 sân láng xi măng, 01 giếng khoan có lắp máy bơm, 01 hàng rào bằng gạch silicát bao xung quanh thửa đất do ông P xây dựng cần buộc ông T, bà Ph phải mua lại. Giá trị đất và tài sản trên đất được tính theo kết quả định giá ngày 27/10/2020 là **99.633.470đồng** *(Chín mươi chín triệu sáu trăm ba mươi ba nghìn bốn trăm bẩy mươi đồng)*. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết nguyên đơn ông Nguyễn Văn P chỉ yêu

cầu buộc ông Chu Quang T, bà Vũ Thị Ph liên đới bồi thường số tiền 80.000.000 đồng, đây là sự tự định đoạt của đương sự nên được hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về chi phí thẩm định, định giá, đo đất: Tổng số tiền chi phí thẩm định, định giá là 7.000.000đ. Do yêu cầu khởi kiện của ông P được chấp nhận nên toàn bộ chi phí tố tụng cần buộc ông T, bà Ph phải liên đới chịu. Ông P đã nộp trước số tiền tạm ứng cho chi phí thẩm định, định giá nên ông T, bà Ph phải có trách nhiệm hoàn trả số tiền 7.000.000 đồng cho ông P.

[4] Án phí dân sự: Ông P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Ông T, bà Ph phải liên đới nộp án phí dân sự vào ngân sách nhà nước là 4.000.000đồng .

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

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 184; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 121;Điều 122; Điều 124; Điều 127; Điều 128, Điều 134; Điều 136; Điều 137; Điều 697; Điều 698 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Nguyễn Văn P và ông Chu Quang T, bà Vũ Thị Ph năm 2013 vô hiệu.

[2]. Buộc ông Nguyễn Văn P phải trả lại cho ông Chu Quang T và bà Vũ Thị Ph 269m^2 đất (trong đó có 84m^2 là đất ONT và 185m^2 là đất CLN) tại thửa 364A tờ bản đồ 109-I địa chỉ đất tại xóm Bá Vân 4, xã Bình Sơn, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

[3]. Buộc ông Chu Quang T và bà Vũ Thị Ph phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Văn P số tiền 80.000.000đồng *(Tám mươi triệu đồng chẵn).*

[4]. Ông Nguyễn Văn P được quyền nhận lại số tiền 80.000.000đồng *(Tám mươi triệu đồng chẵn)* do ông Chu Quang T, bà Vũ Thị Ph trả.

[5]. Ông Chu Quang T và bà Vũ Thị Ph được quyền quản lý, sử dụng 269m^2 đất (trong đó có 84m^2 là đất ONT và 185m^2 là đất CLN) tại thửa 364A tờ bản đồ 109-I địa chỉ đất tại xóm Bá Vân 4, xã Bình Sơn, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên và toàn bộ các công trình xây dựng trên đất gồm: 01 nhà xây cấp 4 (3 gian) và công trình phụ (bếp, nhà tắm) toàn bộ đều được xây bằng gạch silicát, mái lợp prôximăng, 01 sân láng xi măng, 01 giếng khoan có lắp máy bơm, 01 hàng rào bằng gạch silicát bao xung quanh thửa đất.

[6]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá: Ông Chu Quang T và bà Vũ Thị Ph phải chịu toàn bộ số tiền chi phí thẩm định, định giá là 7.000.000đồng. Số tiền này do ông P đã nộp tạm ứng, nên ông T, bà Ph phải có trách nhiệm hoàn trả ông P 7.000.000đồng đã nộp tạm ứng.

Ông Nguyễn Văn P được nhận lại số tiền 7.000.000đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá do ông T, bà Ph liên đới trả.

[7]. Về nghĩa vụ thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông Nguyễn Văn P có đơn yêu cầu thi hành án. Nếu ông T, bà Ph không tự nguyện thi hành các khoản tiền phải trả nêu trên thì hàng tháng ông T, bà Ph còn phải chịu trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền và Lãi suất theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ Luật dân sự năm 2015.

[8]. Về án phí: Ông Chu Quang T, bà Vũ Thị Ph liên đới chịu 4.000.000đồng án phí dân sự nộp ngân sách nhà nước.

Hoàn trả ông Nguyễn Văn P 2.000.000đồng tiền tạm ứng dân sự đã nộp, theo biên lai thu số 0008017 ngày 05/10/2020 tại cơ quan Thi hành án dân sự thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

Án xử công khai sơ thẩm, báo cho các đương sự có mặt biết có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án 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 bị 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 TPSCTN;
- THADS TPSCTN;
- TAND tỉnh TN;
- Các đương sự
- Lưu HSVA;
- Lưu Tòa DS

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm P – Chủ tọa phiên tòa

Trần Thị Bình