

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ DĨ AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

Bản án số: 67/2019/DS-ST

Ngày: 29-10-2019

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Mỹ Dung

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Tô Văn Nhung
2. Bà Nguyễn Thị Thu Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhung, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Dĩ An tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 10 năm 2019, tại Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 33/2019/TLST-DS ngày 16/01/2019 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 52/2019/QĐXXST-DS ngày 15/7/2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Xuân A, sinh năm 1943; Thường trú: Số 327 C, phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thành Tr, sinh năm 1992; Thường trú: Xã H, huyện H, tỉnh Bình Định; địa chỉ: số 82, đường số C, trung tâm hành chính thị xã D, tỉnh Bình Dương và ông Phan Thúc Đ, sinh năm 1988; địa chỉ: 26/11 khu phố T, phường V, thị xã T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 18/12/2018). Ông Tr, ông Đ có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1962; Thường trú: 27 L, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: 59B đường M, phường Đ, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị Hồng V, sinh năm 1972; Thường trú: 27 L, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 03/01/2019, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Xuân A và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Thành Tr trình bày:

Ông Nguyễn Xuân A và ông Nguyễn Văn H là đồng nghiệp tại Công ty cơ khí và khai thác cát, đá sỏi tại địa bàn phường B từ năm 1979 đến năm 1997. Ông A là phó giám đốc công ty, ông H là đội trưởng đội khai thác.

Vào ngày 09/10/1997, ông Nguyễn Văn H nhận chuyển nhượng của ông Trần S (giám đốc Công ty) 01 diện tích đất 250m² theo hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất. Sau đó, ông H yêu cầu cán bộ địa chính xã và 01 cán bộ huyện xuống đất để đo đạc, xác định diện tích đất khi đo đạc thực tế là 256 m². Ông H đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L558113, vào sổ cấp giấy chứng nhận 1715QSĐĐ/CQ-BA, số thửa 847, tờ bản đồ số 4 ngày 25/12/1997.

Sau đó, do không có nhu cầu sử dụng phần đất trên nên ngày 19/12/1998, ông A và ông H làm giấy tay giấy sang nhượng đất, phần đất diện tích 256 m², đất tại ấp N, xã B, huyện T, (nay là khu phố N, phường B, thị xã D) tỉnh Bình Dương, đất nhận chuyển nhượng là đất trống. Giấy này do ông A lập, vì vậy trong giấy có ghi số nhà ông H là số 359B, M, phường Đ, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, tuy nhiên thực tế là số 59B, M, phường Đ, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H). Tổng số tiền sang nhượng là 20.000.000 đồng, tại thời điểm lập giấy ông A đã giao đủ tiền cho ông H và ông H giao cho ông A bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Không ai chứng kiến hay biết việc chuyển nhượng, giao tiền giữa hai bên. Ông H lúc này không nói cho ông A biết việc đã có vợ. Sau khi làm giấy sang nhượng, ông A phát hiện bị bệnh, nghi ngờ là bị ảnh hưởng chất độc màu da cam nên xin nghỉ việc, về hưu sớm và đi điều trị bệnh. Ông H lúc đó cũng đi làm ăn nơi khác, hai bên không liên lạc với nhau. Vào khoảng năm 2013, ông A có đến nhà ông H tại địa chỉ 59B, M, phường Đ, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh để bàn với ông H việc ra giấy chứng nhận cho ông A thì được biết ông H đã bán nhà cho người khác, đi đâu không biết. Từ đó đến nay ông A không còn tin tức gì của ông H, do đó ông A cũng không làm được thủ tục sang tên giấy chứng nhận.

Từ lúc nhận chuyển nhượng đất từ ông H, ông A không đầu tư xây dựng công trình gì mà để đất trống. Năm 2015, ông A có dựng 01 kho tạm bằng tole trên đất để dựng vật liệu xây dựng, tuy nhiên, khi tòa án đến xem xét thẩm định và đo đạc, ông A đã tháo dỡ toàn bộ. Từ lúc nhận chuyển nhượng đến nay, không có ai tranh chấp đất này với ông A và cũng không có ai nhắc nhở gì về việc thực hiện nghĩa vụ đối với đất này.

Theo đơn khởi kiện, ông A yêu cầu công nhận giấy sang nhượng đất ngày 19/12/1998 giữa ông Nguyễn Xuân A và ông Nguyễn Văn H là hợp pháp. Công nhận diện tích đo đạc thực tế là 247,4m² đất tọa lạc ấp N, xã B, huyện T (nay là khu phố N, phường B, thị xã D) tỉnh Bình Dương, thửa số 847, tờ bản đồ số 04 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L558113, vào sổ cấp giấy chứng nhận 1715QSĐĐ/CQ-BA, cấp ngày 25/12/1997 cho ông A được toàn quyền sử dụng.

Tại phần thủ tục bắt đầu phiên tòa, đại diện nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu tòa án tuyên vô hiệu đối với giấy sang nhượng đất ngày 19/12/1998 đồng thời yêu cầu bị đơn ông H trả lại số tiền đã nhận của ông A là 20.000.000 đồng, bồi thường thiệt hại số tiền 2.876.580.000 đồng tương đương với 90% lỗi. Căn cứ để tính số tiền này là giá trị đất chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá thực tế tại thời điểm xét xử sơ thẩm theo kết quả thẩm định giá.

- Đối với bị đơn ông Nguyễn Văn H: đã được Tòa án thông báo tham gia tố tụng, tổng đạt các văn bản tố tụng nhưng ông Nguyễn Văn H không đến Tòa án làm việc, không cung cấp lời khai, không cung cấp chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

- Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng V: đã được Tòa án thông báo tham gia tố tụng, tổng đạt các văn bản tố tụng nhưng bà V không đến Tòa án làm việc, không cung cấp lời khai, không cung cấp chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

- Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Quyền sử dụng đất diện tích 247,4m² giá trị 3.216.200.000 đồng. Trên đất không có tài sản hay công trình xây dựng gì.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Dĩ An:

Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến tại phiên tòa, Tòa án và nguyên đơn chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227, 228, 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định.

Về nội dung: Xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết. Về yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng, bồi thường thiệt hại trong trường hợp hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Căn cứ bản tự khai của các con ông Nguyễn Xuân A là ông Nguyễn Việt T1, ông Nguyễn Xuân T2, bà Nguyễn Thị Xuân T3 và biên bản lấy lời khai bà Phù Ái V1 là vợ ông A, tất cả đều thừa nhận số tiền ông Nguyễn Xuân A giao cho ông Nguyễn Văn H để nhận chuyển nhượng đất là tài sản cá nhân của ông A, không phải tài sản chung của vợ chồng, không ai đóng góp khoản tiền nào vào việc chuyển nhượng đất này. Do đó, Tòa án không đưa ông Nguyễn Việt T1, ông Nguyễn Xuân T2, bà Nguyễn Thị Xuân T3 và bà Phù Ái V1 vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Về sự có mặt của các đương sự: ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Hồng V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa nhưng ông H, bà V vắng

mặt. Căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Hồng V.

[2] Về nội dung: Tại đơn khởi kiện ngày 03/01/2019, nguyên đơn ông Nguyễn Xuân A yêu cầu Tòa án công nhận giấy sang nhượng đất ngày 19/12/1998 giữa ông A và ông Nguyễn Văn H là hợp pháp. Công nhận diện tích đất đo đạc thực tế là 247,4m² tọa lạc ấp N, xã B, huyện T (nay là khu phố N, phường B, thị xã D) tỉnh Bình Dương, thửa số 847, tờ bản đồ số 04 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L558113, vào sổ cấp giấy chứng nhận 1715QSĐĐ/CQ-BA, cấp ngày 25/12/1997 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu tòa án tuyên bố giấy sang nhượng đất ngày 19/12/1998 giữa ông Nguyễn Xuân A và ông Nguyễn Văn H là vô hiệu. Đồng thời yêu cầu bị đơn ông H trả lại số tiền đã nhận của ông A là 20.000.000 đồng, bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá số tiền 2.876.580.000 đồng, tổng cộng là 2.896.580.000 đồng.

[3] Theo văn bản số 1571/UBND-NC, ngày 10/7/2019 của Ủy ban nhân dân thị xã D xác định quyền sử dụng đất diện tích 256m² thuộc thửa đất 847, tờ bản đồ số 4 tọa lạc khu phố N, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L558113 ngày 25/12/1997 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã D) là cấp cho hộ Nguyễn Xuân H với sổ hộ khẩu lưu kèm trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có 01 trang chủ hộ Nguyễn Văn H. Mặt khác, theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Văn H do Ủy ban nhân dân thị xã D cung cấp thì hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 09/10/1997 mọi thủ tục đều do cá nhân ông H thực hiện.

[4] Thực tế, sổ hộ khẩu chỉ thể hiện việc quản lý nhân khẩu chứ không thể hiện việc những ai có quá trình kê khai, sử dụng đất. Do đó, căn cứ vào quá trình đăng ký kê khai và hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 09/10/1997 có cơ sở xác định quyền sử dụng đất diện tích 256m² thuộc thửa đất 847, tờ bản đồ số 4 tọa lạc khu phố N, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L558113 ngày 25/12/1997 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã D) là cấp cho cá nhân ông Nguyễn Văn H chứ không phải hộ ông Nguyễn Văn H. Như vậy, giao dịch chuyển nhượng đất là giữa cá nhân ông A và ông H.

[5] Theo văn bản số 304/UBND ngày 04/8/2019 của Ủy ban nhân dân phường Đ, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh thì ông Nguyễn Văn H đã đăng ký kết hôn với bà Nguyễn Thị Hồng V vào ngày 22/3/1997 kèm theo là trích lục kết hôn bản sao số 597/TLKH-BS ngày 08/8/2019. Như vậy, tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất từ ông Trần S, ông H đã có vợ là bà Nguyễn Thị Hồng V. Theo quy định tại Điều 14 Luật hôn nhân và gia đình năm 1986: *“tài sản chung của vợ chồng gồm tài sản do vợ hoặc chồng tạo ra, thu nhập về nghề nghiệp và những thu nhập hợp pháp khác của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân, tài sản mà vợ chồng được thừa kế chung hoặc được cho chung”* thì xác định diện tích đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L558113 ngày 25/12/1997 là tài sản chung của vợ chồng ông H, bà V.

[6] Về hình thức và nội dung của giấy sang nhượng đất ngày 19/12/1998 giữa ông A và ông H: Hợp đồng lập thành văn bản không được công chứng, chứng thực và không được cơ quan có thẩm quyền xác nhận, hình thức không tuân thủ quy định của pháp luật. Mặc dù trong giấy sang nhượng có thể hiện diện tích và địa chỉ đất chuyển nhượng, số tiền chuyển nhượng, nhưng không ghi đầy đủ thông tin của đất chuyển nhượng (số thửa, tờ bản đồ), đối tượng trong giao dịch không cụ thể. Khi ký giấy sang nhượng đất, ông H đã có vợ là bà Nguyễn Thị Hồng V, như vậy, tại thời điểm sang nhượng đất phải có bà V cùng ký kết vào giấy sang nhượng mới đúng quy định về chủ thể giao dịch hoặc phải có ý kiến của bà V về việc chuyển nhượng đất. Tuy nhiên, không có tài liệu chứng cứ nào thể hiện bà V biết và đồng ý với việc sang nhượng đất này. Như vậy giao dịch này đã vi phạm quy định tại Điều 15 Luật hôn nhân gia đình năm 1986 *“Vợ, chồng có quyền và nghĩa vụ ngang nhau đối với tài sản chung. Việc mua bán, đổi, cho, vay, mượn, và những giao dịch khác có quan hệ đến tài sản mà có giá trị lớn thì phải được sự thoả thuận của vợ, chồng”*. Việc ký kết hợp đồng này là không đảm bảo quyền lợi của bà Nguyễn Thị Hồng V.

[7] Ông A trình bày chỉ làm nhà tạm trên đất để vật liệu xây dựng vào năm 2015 nhưng hiện nay đã dỡ bỏ, tuy nhiên tại thời điểm tòa án xem xét, thẩm định đối với diện tích đất tranh chấp không có tài sản gì trên đất, nguyên đơn cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Sau khi ký giấy sang nhượng đất từ năm 1998, bản thân ông A thừa nhận không sử dụng đất hay trồng cây lâu năm, làm nhà trên đất cho đến năm 2015, thừa nhận không thực hiện nghĩa vụ với nhà nước về việc sử dụng đất, theo điểm b.3 tiểu mục 2.3 phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình, quy định: *“b.3) Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng.....”*.

Từ những phân tích trên, xét thấy cần tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Xuân A và ông Nguyễn Văn H.

[8] Khi tuyên hợp đồng hoặc giao dịch dân sự vô hiệu thì cần thiết phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo đúng quy định của Điều 146 Bộ luật Dân sự năm 1995: *“...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. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường...”*. Theo giấy sang nhượng đất, ông H đã nhận của ông A 20.000.000 đồng tiền chuyển nhượng vì vậy, có cơ sở buộc ông H trả lại số tiền đã chuyển nhượng là 20.000.000 đồng.

[8.1] Đại diện nguyên đơn yêu cầu bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá giữa giá chuyển nhượng và giá thực tế tại thời điểm xét xử sơ thẩm theo kết quả

thẩm định giá với số tiền 2.896.580.000 đồng tương đương 90% lỗi. Số tiền này so với giá trị tài sản tranh chấp theo yêu cầu khởi kiện ban đầu tại thời điểm xét xử sơ thẩm theo kết quả thẩm định giá 3.216.200.000 đồng là không vượt quá giá trị của tài sản tranh chấp ban đầu, việc giải quyết yêu cầu bồi thường thiệt hại là cần thiết để giải quyết triệt để vụ án, nên có cơ sở xem xét.

[8.2] Xét về lỗi khi thỏa thuận chuyển nhượng, ông H đã có vợ là bà V nhưng khi ký giấy sang nhượng đất và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A lại không cho ông A biết việc mình đã có vợ, trong hợp đồng không có chữ ký của bà V, thời điểm chuyển nhượng cũng không có gì chứng minh cho việc bà V có ý kiến hay đồng ý việc sang nhượng đất cũng như việc giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Sau khi ký kết giấy sang nhượng, ông H đã không liên hệ làm thủ tục sang sổ cho ông A. Bản thân ông A là bên mua nhưng vì được nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không tích cực trong việc làm thủ tục đăng ký kê khai mà đến năm 2013 mới liên hệ với ông H. Từ những phân tích trên nhận thấy, nguyên đơn cũng có một phần lỗi là chưa tích cực trong việc làm thủ tục đăng ký kê khai, xong lỗi làm cho việc thỏa thuận giữa các bên không thực hiện được chủ yếu là do bị đơn nên bị đơn phải chịu phần bồi thường thiệt hại cao hơn nguyên đơn. Hội đồng xét xử xác định lỗi của nguyên đơn là 10%, bị đơn là 90%. Nguyên đơn xác định không yêu cầu tính phần chênh lệch diện tích tại thời điểm nhận chuyển nhượng và diện tích đo đạc thực tế tại thời điểm giải quyết vụ án. Do đó thiệt hại trong trường hợp này được xác định theo đúng hướng dẫn của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao là giá trị đất chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá thực tế tại thời điểm xét xử sơ thẩm theo kết quả thẩm định giá, cụ thể:

Giá đất theo hợp đồng chuyển nhượng là: 20.000.000 đồng.

Giá đất tại thời điểm xét xử theo kết quả định giá được xác định:

$$13.000.000\text{đồng}/1\text{m}^2 \times 247,4\text{m}^2 = 3.216.200.000 \text{ đồng}$$

Giá trị chênh lệch: 3.216.200.000 đồng – 20.000.000 đồng = 3.196.200.000 đồng.

Ông A phải chịu giá trị chênh lệch (thiệt hại) 10%, tương ứng với số tiền 319.620.000 đồng.

Ông H phải trả lại cho ông A số tiền đã nhận là 20.000.000 đồng và chịu giá trị chênh lệch (thiệt hại) 90%, tương ứng với số tiền 2.876.580.000 đồng, tổng cộng là 2.896.580.000 đồng.

Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bồi thường thiệt hại theo quy định tại Điều 146 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[8.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng V không ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng, không có văn bản nào thể hiện bà V biết hay có ý kiến về việc chuyển nhượng nên không phải chịu trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại cho ông A.

[9] Mặc dù bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L558113, vào sổ cấp giấy chứng nhận 1715QSDĐ/CQ-BA, cấp ngày 25/12/1997 do ông H giao cho ông A nhưng thực tế đây là tài sản chung của vợ chồng ông H, bà V, việc giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải có ý kiến của bà V nhưng không có tài liệu nào chứng minh bà V biết hoặc có ý kiến về việc này. Do đó, việc ông A giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông H, bà V là không đúng quy định của pháp luật. Cần buộc ông A phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà V.

[10] Xét thấy quá trình tố tụng bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt và không xuất trình được chứng cứ gì về việc sang nhượng quyền sử dụng đất, bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như không có bất kỳ ý kiến nào về các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn đưa ra.

[11] Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

[12] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn H phải chịu án phí theo quy định.

[13] Chi phí tố tụng: Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 144, 147, 157, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 146, 691, từ Điều 705 đến Điều 709, từ Điều 711 đến Điều 713 Bộ Luật Dân sự năm 1995; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 14, 15 Luật Hôn nhân và gia đình năm 1986; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân A đối với bị đơn ông Nguyễn Văn H về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố “Giấy sang nhượng đất” ngày 19/12/1998 ký giữa ông Nguyễn Xuân A đối với bị đơn ông Nguyễn Văn H là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn H phải trả lại cho ông Nguyễn Xuân A số tiền đã nhận 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) và bồi thường thiệt hại số tiền 2.876.580.000 đồng (hai tỷ tám trăm bảy mươi sáu triệu năm trăm tám mươi nghìn đồng), tổng cộng là 2.896.580.000 đồng (hai tỷ tám trăm chín mươi sáu triệu năm trăm tám mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành số tiền trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại

khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Ông Nguyễn Xuân A có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Hồng V bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L558113, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 1715QSĐĐ/CQ.BA thửa đất số 847, tờ bản đồ số 4 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ Nguyễn Văn H ngày 25/12/1997, đất tọa lạc khu phố N, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn H phải chịu án phí là 89.931.600 đồng.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá: ông Nguyễn Xuân A chịu 3.482.090 đồng. Ông A đã thực hiện xong.

5. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành án 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 Điều 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:

- Đương sự (3);
- VKSND thị xã Dĩ An (1);
- CC THADS thị xã Dĩ An (1);
- TAND tỉnh Bình Dương (1);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án (2).

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

Phan Thị Mỹ Dung