

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ DUYÊN HẢI
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 10/2018/DS-ST
Ngày: 16-7-2018
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ DUYÊN HẢI, TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Truyền

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Huỳnh Văn Rô

Bà Trần Lệ Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Minh - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Duyên Hải tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Tuấn Sĩ - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 7 năm 2018 tại Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 162/2017/TLST-DS ngày 13 tháng 10 năm 2017 về “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 16/2018/QĐXXST -DS ngày 26 tháng 6 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đỗ Hiếu N sinh năm 1978; cư trú tại ấp C, xã D, thị xã D, tỉnh Trà Vinh; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Lê Minh N sinh năm 1981; cư trú tại khóm 1, phường 1, thị xã D, tỉnh Trà Vinh; có mặt.

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

1. Bà Trần Thị N sinh năm 1983; cư trú tại khóm 1, phường 1, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Nghệ là: Ông Lê Minh N (theo văn bản ủy quyền ngày 25-5-2018); có mặt.

2. Ngân hàng thương mại cổ phần K; trụ sở tại số 40 – 42 – 44 P, phường V, thành phố R, tỉnh K; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Tuấn A, chức vụ: Tổng giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần K.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành L, chức vụ: Giám đốc Phòng giao dịch D (theo văn bản ủy quyền ngày 25-5-2018).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 28-7-2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và lời khai tại phiên tòa nguyên đơn ông N trình bày: Trước đây ông làm Phó giám đốc Phòng giao dịch D thuộc Ngân hàng thương mại cổ phần K, còn ông N là cộng tác viên của Ngân hàng. Trong thời gian làm cộng tác viên ông N không nộp đủ tiền cho Ngân hàng, nên ông cho ông N vay số tiền 44.000.000 đồng. Đến ngày 13-02-2012, ông N không có khả năng trả nợ nên đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông tại thửa 1214, tờ bản đồ số 11, diện tích 193m², loại đất nuôi trồng thủy sản, đất tọa lạc ấp T, xã L, huyện (nay là thị xã D) do vợ chồng ông N và bà N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số tiền 85.000.000 đồng để khấu trừ vào số tiền nợ 44.000.000 đồng của ông N và khi hoàn tất thủ tục ông trả thêm cho ông N 41.000.000 đồng. Tuy nhiên đến nay ông N chưa làm thủ tục và giao đất cho ông, do đó chưa trả số tiền còn lại 41.000.000 đồng cho ông N.

Sau khi thỏa thuận ông N viết biên nhận ngày 13-02-2012 thể hiện nội dung ông N có nhận tiền đặc cọc chuyển nhượng đất của ông số tiền 44.000.000 đồng, nhưng thật chất ông N không có nhận tiền mà đây là tiền ông N nợ ông. Khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13-02-2012 thì thửa đất 1214 đang thế chấp Ngân hàng thương mại cổ phần K, nhưng do ông N hứa sẽ lo thủ tục nên hai bên đồng ý. Đến ngày 11-7-2017 ông yêu cầu ông N tiếp tục thực hiện thỏa thuận theo biên nhận ngày 13-02-2012 nhưng ông N không đồng ý vì cho rằng thời điểm này giá trị quyền sử dụng đất theo thị trường là 200.000.000 đồng và yêu cầu ông trả thêm 156.000.000 đồng, nhưng ông không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp. Đến nay ông N không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận ngày 13-02-2012 và cũng không giao đất cho ông.

Nay yêu cầu ông N tiếp tục thực hợp đồng chuyển nhượng đất theo thỏa thuận ngày 13-02-2012 diện tích thực đo còn lại là 137,6m² tại thửa đất 1214, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp T, xã L, thị xã D, ông sẽ trả đủ số tiền còn lại là 41.000.000 đồng cho ông N. Rút lại một phần yêu cầu khởi kiện ông N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 55,4m² thuộc thửa 1214, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp T, xã L, thị xã D do ông N và bà N đứng tên quyền sử dụng đất. Đối với số tiền bồi hoàn 28.640.000 đồng phần diện tích đất tại thửa 1214 mà ông N đã nhận thì ông không có yêu cầu Tòa án giải quyết.

Theo bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và lời khai tại phiên tòa bị đơn ông N trình bày: năm 2011 ông có tham gia vào cộng tác với Ngân hàng thương mại cổ phần K - phòng giao dịch D, nhưng thu hồi nợ không được nên không nộp đủ tiền cho Ngân hàng. Vì muốn tiếp tục công việc nên ông đã vay tiền của ông N nhiều lần tổng cộng số tiền là 44.000.000 đồng để nộp lại cho Ngân hàng. Đến ngày 13-02-2012 xét thấy không có tiền trả cho ông N nên ông có thỏa thuận chuyển nhượng đất thửa 1214, tờ bản đồ số 11, diện tích 193m², loại đất nuôi trồng thủy sản, đất tọa lạc ấp T, xã L, huyện D (nay là thị xã D) cho

ông N với giá 85.000.000 đồng, trừ phần vào số tiền nợ 44.000.000 đồng và ông N trả thêm 41.000.000 đồng để ông trả cho Ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra làm thủ tục chuyển nhượng cho ông N. Sau khi thỏa thuận ông có viết biên nhận ngày 13-02-2012 thể hiện nội dung là ông có nhận tiền hai lần tổng cộng số tiền 44.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông N, nhưng thực chất ông không có nhận số tiền này và có thỏa thuận khi hoàn tất thủ tục ông N trả số tiền còn lại. Đến ngày 31-7-2017 do thời gian quá lâu nên ông có yêu cầu ông N tăng giá đất lên 200.000.000 đồng, trừ vào số tiền ông còn nợ 44.000.000 đồng, ông N trả thêm 156.000.000 đồng nhưng không thỏa thuận lại được nên biên bản lập ngày 31/7/2017 không thành và cũng không ai ký tên. Việc ông nợ ông N số tiền 44.000.000 đồng là nợ riêng của ông, vợ ông hoàn toàn không biết, nhưng do ông không có khả năng trả nợ nên tự ý thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N vào ngày 13-02-2012 và viết biên nhận nhận số tiền chuyển nhượng hai lần bằng 44.000.000 đồng, đến khi ông N khởi kiện ông ra Tòa án thì vợ ông mới biết việc chuyển nhượng này. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1214 cho ông N, Nhà nước có thu hồi một phần diện tích 71.5m² và ông đã nhận số tiền bồi hoàn số tiền 28.640.000 đồng. Hiện nay quyền sử dụng đất 1214 đang còn thế chấp Ngân hàng thương mại cổ phần K vì chưa trả nợ xong cho Ngân hàng.

Nay không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông N, bởi lý do: quyền sử dụng đất tại thửa 1214 là tài sản chung của vợ chồng, nhưng ông tự ý thỏa thuận chuyển nhượng cho ông N vợ ông không biết, quyền sử dụng đất này lúc thỏa thuận chuyển nhượng ngày 13-02-2012 cũng đang thế chấp Ngân hàng K và từ khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay chưa giao đất cho ông N, đất trống không có tài sản gì, do đó thỏa thuận ngày 13-02-2012 là không thực hiện được. Đối với số tiền 44.000.000 đồng là số tiền ông đã đồng ý khấu trừ vào hợp đồng, nhưng hợp đồng không thực hiện được nên ông sẽ trả lại cho ông N số tiền 44.000.000 đồng.

Theo biên bản ghi lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nghệ trình bày: bà không có nhận số tiền 44.000.000 đồng và cũng không biết gì về số tiền này. Đối quyền sử dụng đất 1214 là tài sản chung của vợ chồng, hiện đang thế chấp Ngân hàng thương mại cổ phần K, lúc ông Núi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N vào ngày 13-02-2012 bà hoàn toàn không biết và nay cũng không đồng ý việc thỏa thuận này. Do đó bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông N.

Theo bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần K – người đại diện theo ủy quyền ông L trình bày: năm 2011 vợ chồng ông N và bà N có thế chấp thửa đất 1214 để vay vốn Ngân hàng và làm cộng tác viên của Ngân hàng. Hiện nay vợ chồng ông N còn nợ số tiền tạm tính đến ngày 31-5-2018 56.597.885 đồng tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa 1214. Việc ông N và ông N thỏa thuận chuyển nhượng đất tại thửa 1214 là vi phạm hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được ký

kết giữa Ngân hàng với ông N và bà N. Đối với diện tích đất Nhà nước thu hồi tại thửa 1214 và ông Núi đã nhận số tiền bồi hoàn 28.640.000 đồng, Ngân hàng không có ý kiến và yêu cầu gì đối với số tiền này, vì diện tích đất còn lại tại thửa 1214 vẫn đảm bảo nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng. Đối với số tiền vợ chồng ông N và bà N còn nợ Ngân hàng 56.597.885 đồng thì Ngân hàng không có yêu cầu độc lập để Tòa án xem xét, giải quyết trong vụ án này.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19-12-2017 thửa đất tranh chấp 1214 thể hiện như sau:

- Thửa đất 1214, tờ bản đồ số 11, loại đất nuôi trồng thủy sản, diện tích 193m², đất tọa lạc ấp T, xã L, huyện D (nay là thị xã D) do ông Lê Minh N và bà Trần Thị N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Qua xem xét, thẩm định tại chỗ thì thửa 1214 diện tích còn lại là: 137,6m², giảm 20m² do thu hồi làm Đường ống dẫn nước thô và giảm 51,5m² do thu hồi làm Hương lộ 81 (theo tư liệu 2008 thì thửa 1214 là thửa 245), tăng 16,1m² so sai tư liệu được cấp giấy. Trên diện tích đất tranh chấp 136,7m², không có tài sản gắn liền trên đất. Diện tích 137,6m², có số đo tứ cận như sau:

- + Đông giáp thửa 308, dài 27,54m;

- + Tây giáp thửa 315, dài 27,54m;

- + Nam giáp thửa 252 rộng 5m

- + Bắc giáp phần đất thu hồi đường ống dẫn nước thô rộng 05m.

- Theo biên bản thỏa thuận giá tài sản tranh chấp ngày 31-5-2018 thể hiện như sau: diện tích 137,6m² thuộc thửa 1214, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc ấp T, xã L, thị xã D có giá là: 200.000.000 đồng.

Tại phiên tòa nguyên đơn ông Nghĩa phát biểu ý kiến tranh luận: ông N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 1214 được thỏa thuận ngày 13-02-2012, do: trong quá trình thực hiện hợp đồng ông N đã vi phạm nghĩa vụ theo Điều 360 Bộ luật dân sự, gây thiệt hại thực tế cho ông là không nhận được số tiền bồi hoàn cũng như phân trợt giá của hợp đồng, đồng thời ông N cũng có lỗi khi không thực hiện đúng cam kết ngày 13-02-2012. Quyền sử dụng đất mặc dù đang thế chấp Ngân hàng, nhưng các bên cũng có quyền thỏa thuận cam kết chuyển nhượng, sau đó nếu ông N trả đủ tiền cho Ngân hàng và lấy giấy quyền sử dụng đất làm thủ tục chuyển nhượng thì vẫn không vi phạm. Từ cơ sở phân tích trên căn cứ Điều 3, 315, 360, 361 Bộ luật dân sự năm 2015 yêu cầu ông N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Phía bị đơn ông Núi cho rằng việc thỏa thuận này chưa được sự đồng ý của vợ ông, quyền sử dụng đất lúc đó cũng đang thế chấp Ngân hàng, hiện nay cũng chưa giao đất cho ông N nên hợp đồng không thể thực hiện được nên ông chỉ đồng ý trả lại cho ông N 44.000.000 đồng.

Ý kiến của Kiểm sát viên:

Việc thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền, quan hệ pháp luật; xác định đầy đủ và đúng tư cách của những người tham gia tố tụng; thu thập chứng cứ theo trình tự, thủ tục; quyết định đưa vụ án ra xét xử và gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn và cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; thời hạn chuẩn bị xét xử thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng, đầy đủ về nguyên tắc cơ bản khi giải quyết vụ án, thành phần Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án không thuộc trường hợp phải từ chối hoặc bị thay đổi theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay thực hiện đúng theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông N yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ, vì tại thời điểm các bên thỏa thuận theo biên bản ngày 13-02-2012 thửa đất 1214 đang thế chấp Ngân hàng; quyền sử dụng đất là của chung vợ chồng ông N và bà N, tuy nhiên ông N tự ý thỏa thuận tự định đoạt chuyển nhượng cho ông N là không đúng quy định pháp luật. Từ cơ sở phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử: bác yêu cầu khởi kiện của ông N và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Buộc ông N trả lại số tiền 44.000.000 đồng cho ông N và bồi thường trượt giá tương ứng với lỗi 50%. Đình chỉ xét xử đối với phần rút yêu cầu khởi kiện của ông N phần diện tích 55,4m². Buộc ông N và ông N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến, yêu cầu của đương sự; kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn ông N khởi kiện yêu cầu ông N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: bị đơn ông N cư trú tại khóm 1, phường 1, thị xã D, tỉnh Trà Vinh. Căn cứ điểm a, khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh có thẩm quyền giải quyết vụ án.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: nguyên đơn ông N và bị đơn ông N thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 13-02-2012, tuy nhiên các bên không có yêu cầu Tòa án áp dụng về thời hiệu khởi kiện. Căn cứ vào khoản 2 Điều 184 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử không áp dụng thời hiệu khởi kiện.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của ông N, Hội đồng xét xử xét thấy: lời khai của ông N và ông N trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đều thừa nhận vào

ngày 13-02-2012 khi các bên thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất thửa 1214, tờ bản đồ 11, loại đất nuôi trồng thủy sản, đất tọa lạc ấp T, xã L, huyện D (nay là thị xã D) thì quyền sử dụng đất đang thế chấp Ngân hàng thương mại cổ phần K, đồng thời cũng biết quyền sử dụng đất này thuộc quyền sở hữu chung của vợ chồng ông N và bà N. Tại biên bản ghi lời khai bà N (vợ ông N) cho rằng quyền sử dụng đất tại thửa 1214 là tài sản chung của vợ chồng đang thế chấp Ngân hàng thương mại cổ phần K; việc ông Núi nợ ông N 44.000.000 đồng và ông N thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N bà không biết, khi ông N khởi kiện ra Tòa án bà mới biết và bà cũng không đồng ý việc chuyển nhượng này. Hội đồng xét xử xét thấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1214 giữa ông N và ông N vào ngày 13-02-2012 là vô hiệu bởi lẽ: quyền sử dụng đất thửa 1214 là thuộc sở hữu chung của vợ chồng ông N và bà N, ông N tự ý định đoạt là không đúng quy định khoản 3 Điều 219 Bộ luật Dân sự năm 2005 về định đoạt tài sản chung của vợ chồng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi thửa đất 1214 đang thế chấp Ngân hàng là vi phạm nghĩa vụ tại mục 6 Điều 3 của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được lập ngày 18-11-2011 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần K với ông N và bà N; việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và ông N chưa được lập thành hợp đồng có công chứng hoặc chứng thực, hiện nay quyền sử dụng đất thửa 1214 ông N cũng chưa giao cho ông N quản lý, sử dụng và trên đất cũng không có tài sản. Tại Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định *“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”*. Từ cơ sở phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của ông N yêu cầu ông Núi tiếp thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thỏa thuận vào ngày 13-02-2012 là không có căn cứ.

[5] Xét lỗi của giao dịch dân sự vô hiệu: tại phiên tòa ông N và ông N đều thừa nhận khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 13-02-2012 biết quyền sử dụng đất thửa 1214 là tài sản thuộc sở hữu chung của vợ chồng ông N và bà N và quyền sử dụng đất này đang thế chấp Ngân hàng thương mại cổ phần K, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng không lập thành hợp đồng có công chứng hoặc chứng thực do đó không đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử xét thấy, ông N và ông N đều có lỗi dẫn đến giao dịch vô hiệu, tương ứng ông N lỗi 50% và ông N lỗi 50%.

[5] Xét số tiền 44.000.000 đồng: theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và lời khai tại phiên tòa ông N và ông N đều thừa nhận số tiền 44.000.000 đồng là tiền ông N vay của ông Nghĩa còn nợ, khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 13-02-2012 hai bên đều thống nhất khấu trừ số tiền 44.000.000 đồng vào số tiền chuyển nhượng 85.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy: việc thống nhất chuyển số tiền nợ 44.000.000 đồng vào khấu trừ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tự nguyện giữa ông N và ông N, không trái quy định pháp luật và đạo đức xã hội. Hội đồng xét xử xét thấy số tiền 44.000.000 đồng này là tiền thanh toán của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không phải là tiền đặt cọc của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[6] Về hậu quả giải quyết hậu quả của hợp đồng: giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và ông N xác lập ngày 13-02-2012 là vô hiệu, tại khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định “ *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...Bên có lỗi gây ra thiệt hại phải bồi thường*”. Như vậy về hậu quả của giao dịch vô hiệu được giải quyết cụ thể như sau:

[6.1] Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất 85.000.000 đồng, ông N đã thanh toán được số tiền 44.000.000 đồng là chiếm 51,76% giá trị của hợp đồng bằng 103.520.000 đồng (200.000.000 đồng x 51,76%).

[6.2] Giá trị trước giá để tính hậu quả của hợp đồng được tính như sau: 103.520.000 đồng – 44.000.000 đồng = 59.520.000 đồng. Do các bên có lỗi 50% nên lấy số tiền 59.520.000 đồng : 2 = 29.760.000 đồng.

[6.3] Như vậy ông N có nghĩa vụ trả lại cho ông N số tiền chuyển nhượng 44.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại của hợp đồng là 29.760.000 đồng. Tổng cộng ông N trả cho ông Nghĩa số tiền 73.760.000 đồng.

[7] Xét việc ông N rút một phần yêu cầu khởi kiện, Hội đồng xét xử xét thấy: việc ông N rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu ông N tiếp tục thực hiện hợp đồng diện tích 55,4m² tại thửa 1214, tờ bản đồ 11, loại đất nuôi trồng thủy sản, đất tọa lạc ấp T, thị xã D là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông N đối với diện tích 55,4m².

[8] Đối với số tiền ông N nhận bồi hoàn 28.640.000 đồng và số tiền ông N và bà N nợ Ngân hàng thương mại cổ phần K không có yêu cầu giải quyết, Hội đồng xét xử không xét đến.

[9] Về án phí: Nguyên đơn ông N bị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện, do đó ông N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về hợp đồng vô hiệu; bị đơn ông N có lỗi 50% đối với hợp đồng bị vô hiệu và buộc phải thực hiện nghĩa vụ trả số tiền 73.760.000 đồng cho ông N, do đó ông N phải chịu án phí trên số tiền phải thực hiện nghĩa vụ. Căn cứ căn cứ điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2014 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội: ông N chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; ông N chịu 3.838.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[9] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn ông N và bị đơn ông N đều có lỗi 50% dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu, do đó ông N và ông N mỗi người phải chịu 457.826 đồng. Ông N đã tạm ứng cho Tòa án số tiền 1.300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền 457.826 đồng mà ông N phải chịu, như vậy ông N được hoàn trả lại số tiền 842.174 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 127, 128, 137, 219, 305 và Điều 697 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 -12-2014 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Hiếu N yêu cầu ông Lê Minh N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13-02-2012 tại thửa 1214, tờ bản đồ số 11, loại đất nuôi trồng thủy sản, diện tích 137,6m², đất tọa lạc ấp T, xã L, huyện D (nay là thị xã D) do ông Lê Minh N và bà Trần Thị N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông Đỗ Hiếu N và ông Lê Minh N ngày 13-02-2012 tại thửa 1214, tờ bản đồ số 11, loại đất nuôi trồng thủy sản, diện tích 137,6m², đất tọa lạc ấp T, xã L, huyện D (nay là thị xã D) do ông Lê Minh N và bà Trần Thị N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp đồng vô hiệu.

Buộc ông Lê Minh N trả lại cho ông Đỗ Hiếu N số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 44.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho ông Đỗ Hiếu N tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất số tiền 29.760.000 đồng. Tổng cộng ông Lê Minh N phải trả cho ông Đỗ Hiếu N số tiền 73.760.000 đồng.

3. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Hiếu N đối với yêu cầu ông Lê Minh N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 55,4m² (nằm trong tổng diện tích chung 193m²) tại thửa 1214, tờ bản đồ số 11, loại đất nuôi trồng thủy sản, diện tích 137,6m², đất tọa lạc ấp T, xã L, huyện D (nay là thị xã D) do ông Lê Minh N và bà Trần Thị N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Đối với số tiền bồi hoàn 28.640.000 đồng ông Đỗ Hiếu N, Ngân hàng thương mại cổ phần K không có yêu cầu giải quyết, không xét đến. Số tiền ông Lê Minh N và bà Trần Thị N nợ Ngân hàng thương mại cổ phần K không có yêu cầu, không xét đến.

5. Về án phí: Buộc ông Đỗ Hiếu N chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông Đỗ Hiếu N đã nộp là 2.200.000 đồng theo biên lai thu số 0012054 ngày 12 tháng 10 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Duyên Hải. Như vậy ông Đỗ Hiếu N được trả lại 1.900.000 đồng tiền tạm ứng án phí. Buộc ông Lê Minh N chịu 3.688.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc ông Đỗ Hiếu N phải chịu 457.826 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng mà ông Đỗ Hiếu N đã nộp cho Tòa án 1.300.000 đồng. Như vậy ông Đỗ Hiếu N được Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải trả lại 842.174 đồng tiền xem xét, thẩm định tại chỗ.

Buộc ông Lê Minh N phải chịu 457.826 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (số tiền 457.826 đồng ông Lê Minh N phải nộp tại Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Trà Vinh).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

“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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự”.

Án xử sơ thẩm công khai các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Trà Vinh;
- VKSND TX. Duyên Hải;
- THADS TX. Duyên Hải;
- Đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án. (9 bản)

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

Nguyễn Thanh Truyền