

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BẾN TRE
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 45/2018 /DS-ST

Ngày: 04/6/2018

V/v tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất”.

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẾN TRE - TỈNH BẾN TRE

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Ngọc Khánh, thẩm phán

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Hồ

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc Thôi

Thư ký phiên tòa : Ông Mai Chiến Trục - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân
thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre tham gia
phiên tòa : Bà Huỳnh Thị Ngọc Diệp – Kiểm sát viên;

Ngày 04 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre -
tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số:
203/2017/TLST-DS ngày 03/7/2017 về tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số : 36/2018/QĐXX-ST, ngày
28/3/2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Hồ Vĩnh C, sinh năm 1977,

Địa chỉ: 108B đường Đ, Phường N, thành phố B, tỉnh BT.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1962,

Bà Hà Thanh B, sinh năm: 1965

Cùng địa chỉ: 374D1 ấp A, xã M, thành phố B, tỉnh BT.

(Bà B vắng mặt, đã được tổng đạt hợp lệ)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan :

3.1 Bà Đặng Thị Bích H, sinh năm 1983,

3.2 Ông Nguyễn Hoàng K, sinh năm 1984,

3.3 Bà Nguyễn Thị Ngọc N, sinh năm 1986,

Cùng địa chỉ số 374D1 ấp A, xã M, thành phố B, tỉnh BT.

(Bà H, ông K và bà N vắng mặt, đã được tổng đạt hợp lệ).

3.4 Ông Hà Quang D, sinh năm 1962, địa chỉ số 142D, ấp A, xã M, thành phố B, tỉnh
BT(Vắng mặt).

3.5 Bà Từ Thị Mỹ D1, sinh năm 1966,
Địa chỉ số 93E/1, ấp B, xã M, thành phố B, tỉnh BT.
(Bà D uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị Lan C, sinh năm 1960, địa chỉ số 4/1E, đường T, Phường B, thành phố B, tỉnh BT theo văn bản ngày 15/12/2017).
(Có mặt).

3.6 Ông Phan Bảo H, sinh năm 1979,
Địa chỉ 173D, ấp A, xã M, thành phố B, tỉnh BT. (Có mặt).

3.7 Ông Huỳnh Tấn P, sinh năm 1972,
Địa chỉ số 279B1, Khu Phố H, Phường BA, thành phố B, tỉnh BT.
(Ông P uỷ quyền cho ông Hàng Vĩ V, sinh năm 1972, địa chỉ 88 Hùng Vương, Phường H, thành phố B, tỉnh BT(Có mặt).

3.8 Ngân hàng Thương mại Cổ phần A,
Địa chỉ Lầu 7, số 170, Hai Bà Trưng, phường Đ, Quận M, Thành phố H.
Ông Hồ Trung T, sinh năm 1992 , người đại diện theo uỷ quyền(Có mặt).

NỘI D V U Á N:

Trong đơn khởi kiện ngày 09/6/2017, biên bản hòa giải ngày 24/10/2017 và 20/3/2018 và các lời khai trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn là ông Hồ Vĩnh C trình bày :

Ông và ông Nguyễn Văn H cùng với bà Hà Thanh B ký kết Hợp đồng nhận và đặt tiền cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/4/2013, theo thỏa thuận ông H và bà B sẽ chuyển nhượng cho ông thửa đất số 459, tờ bản đồ số 02, tại xã M, thành phố B, tỉnh BT, diện tích 180m², tổng giá trị thửa đất là 62.000.000đ(Sáu mươi hai triệu) đồng, số tiền được trả làm 02 đợt: Đợt 01 tại thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc, bên B(Ông C) trả 60.000.000đ(Sáu chục triệu) đồng cho bên A(Ông H, bà B); Đợt 02, số tiền còn lại là 2.000.000đ(Hai triệu) đồng, bên B sẽ thanh toán cho bên A đồng sau khi các con bên A có mặt ký chuyển nhượng.

Đồng thời trong ngày giữa Ông C với ông H và bà B có tờ thỏa thuận bán đất giữa 02 bên, tờ thỏa thuận không được công chứng chỉ được ký giữa Ông C với ông H và bà B mà không có các con của ông H và bà B cùng ký, nội D giống như Hợp đồng đặt cọc tuy nhiên khác nội D ông H và bà B thống nhất hỗ trợ cho Ông C 2.000.000đ(Hai triệu) đồng để đóng thuế và các chi phí khác có liên quan đến việc chuyển nhượng.

Trong ngày 18/4/2013, hai bên lập tờ thỏa thuận giao nhận tiền, Ông C đã giao cho ông H và bà B số tiền là 60.000.000đ(Sáu chục triệu) đồng, trong tờ thỏa thuận nhận tiền ông H và bà B đã thực hiện cắm ranh đất, bàn giao đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên mua.

Do con của ông H và bà B không có mặt nên chưa thực hiện ký Hợp đồng công chứng. Hết thời hạn thỏa thuận, do các con ông H và bà B vẫn không có mặt nên không thực hiện được việc ký Hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và sự việc này kéo dài cho đến khi tài sản của ông H bị kê biên.

Ngoài ra, thửa đất 459, tờ bản đồ số 2 Ông C quản lý từ ngày 18/4/2013, các cây trồng trên thửa đất ông không thu hoạch, lý do nhận chuyển nhượng thửa đất để xây nhà, không chăm bón cây trồng nên không thu hoạch. Nay, Ông C yêu cầu ông

Nguyễn Văn H, bà Hà Thanh B, bà Đặng Thị Bích H, ông Nguyễn Hoàng K và bà Nguyễn Thị Ngọc N tiếp tục ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 459a và 459b, tờ bản đồ số 2, diện tích 177m² (theo kết quả đo đạc ngày 07/3/2018), địa chỉ xã M, thành phố B, tỉnh BT cho ông để quản lý, sử dụng.

Quá trình tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày :

Ông thống nhất với lời trình bày của ông Hồ Vĩnh C. Khi ông thực hiện chuyển nhượng phần đất này cho Ông C, các con của ông không có ý kiến. Thửa đất của ông là đất cấp cho hộ, trong hộ của ông gồm : ông, bà Hà Thanh B, ông Nguyễn Hoàng K, bà Nguyễn Thị Ngọc N và bà Đặng Thị Bích H là con dâu và các cháu của ông còn nhỏ. Khi ông và bà B thực hiện việc chuyển nhượng này, ông và bà B không được các con ủy quyền hay có văn bản nào giao quyền cho ông và bà B được toàn quyền quyết định đối với phần đất này.

Hiện tại tài sản của ông đã bị cơ quan thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre kê biên nên ông cũng không còn tài sản nào khác, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình tố tụng, bị đơn bà Hà Thanh B đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ để công khai chứng cứ và hòa giải cũng như triệu tập hợp lệ phiên tòa lần thứ nhất, lần thứ hai nhưng bà B vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà B theo Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm : bà Đặng Thị Bích H, ông Nguyễn Hoàng K và bà Nguyễn Thị Ngọc N đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ để công khai chứng cứ và hòa giải cũng như triệu tập hợp lệ phiên tòa lần thứ nhất, lần thứ hai nhưng bà H, ông K và bà N vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà H, ông K và bà N theo quy định Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hà Quang D trình bày : Ông là anh ruột của bà Hà Thanh B. Ngày 18/4/2013, ông H và bà B chuyển nhượng thửa đất 459 gồm thửa đất số 459a và 459b, tờ bản đồ số 2, diện tích 177m² (theo kết quả đo đạc ngày 07/3/2018), địa chỉ xã M, thành phố B, tỉnh BT cho ông Hồ Vĩnh C, từ khi chuyển nhượng đến nay ông không thấy Ông C đến quản lý, sử dụng thửa đất, trên thửa đất có các cây trồng có nguồn gốc của mẹ ông là bà Nguyễn Thị Nh và bà vẫn thu hoạch các cây trồng đến ngày hôm nay. Ngoài ra, trên thửa đất 459 ông có xây dựng một hàng rào lưới B40, nay giữa Ông C với ông H, bà B có tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất này, ông không yêu cầu gì về hàng rào ông đã xây dựng và không yêu cầu bồi thường.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Nh trình bày :

Bà là mẹ ruột của bà Hà Thanh B. Phần đất thuộc thửa 459, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại xã M, thành phố B bà đã cho bà B, phần đất này bà B và ông H đã bán cho Hồ

Vĩnh C, bà có biết việc này, bà đã cho đất rồi nên không có ý kiến về việc này. Ông C nhận chuyển nhượng đất nhưng chưa vào quản lý, thu hoạch hoa lợi trên đất, hiện tại bà vẫn thu hoạch dựa trên đất này. Khi nào Ông C vào thu hoạch, sử dụng thì bà không thu hoạch nữa vì thửa đất này đã chuyển nhượng cho Ông C. Vì lý do sức khỏe, bà không có ý kiến và xin vắng mặt tham gia tố tụng.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Bà Từ Thị Mỹ D1, đại diện theo ủy quyền của bà là bà Nguyễn Thị Lan C trình bày :

Bà không đồng ý đơn khởi kiện của ông Hồ Vĩnh C bởi vì không hợp lý và không hợp pháp. Về đơn khởi kiện của Ông C yêu cầu ông Nguyễn Văn H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 459, tờ bản đồ số 2, diện tích 180m²(đo đạc thực tế 177m² gồm thửa 459a, diện tích 23.1m² và thửa 459b, diện tích 153.9m²) trong khi đó Ông C chưa ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tại sao lại khởi kiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ông C quản lý thửa đất số 459 từ năm 2013, thì tại sao khi cơ quan Thi hành án cưỡng chế kê biên thửa đất, không thấy Ông C ra tranh chấp thửa đất số 459, tờ bản đồ số 2, diện tích trong sổ đỏ là 180m² nhưng hiện tại Ông C giữ sổ đỏ có 02 thửa đất gồm 459 và 460 là trái quy định pháp luật. Bởi vì, Ông C chưa ký Hợp đồng nhận chuyển nhượng thửa đất số 459, mà ông H giao cho Ông C sổ đỏ có 02 thửa đất số 459 và 460 là không đúng quy định của pháp luật. Hiện tại bà yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bến Tre thu hồi sổ đỏ đây là hành vi tẩu tán tài sản của ông H.

Bà yêu cầu Tòa bác đơn khởi kiện của ông Hồ Vĩnh C để bà tiếp tục yêu cầu thi hành cưỡng chế thửa đất 459 theo quyết định của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Bảo H trình bày :

Ông đồng ý với ý kiến trình bày của bà Nguyễn Thị Lan C nêu trên.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh Tấn P , đại diện theo ủy quyền của ông là ông Hàng Vĩ V trình bày :

Ông đồng ý với ý kiến của bà Nguyễn Thị Lan C.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến :

Việc tuân theo pháp luật tố tụng :

- Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

- Người tham gia tố tụng chấp hành pháp luật tố tụng đúng và đầy đủ quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Đề nghị: Không chấp nhận yêu cầu của ông Hồ Vĩnh C, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/4/2013 giữa Ông C và ông H, bà B vô hiệu; buộc ông H, bà B phải hoàn trả cho Ông C 60.000.000 đồng và bồi thường $\frac{1}{2}$ số tiền do chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Hồ Vĩnh C khởi kiện ông Nguyễn Văn H và bà Hà Thanh B với yêu cầu tiếp tục ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng đối với thửa đất số 459a và 459b, tờ bản đồ số 2, địa chỉ xã M, thành phố B, tỉnh BT giữa ông Hồ Vĩnh C với ông Nguyễn Văn H, bà Hà Thanh B, bà Đặng Thị Bích H, ông Nguyễn Hoàng K và bà Nguyễn Thị Ngọc N nên được xác định là tranh chấp chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

[2] Ngày 18/4/2013, giữa ông Hồ Vĩnh C với ông Nguyễn Văn H, bà Hà Thanh B đã thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 459a và 459b, tờ bản đồ số 2, diện tích 177m² (Trong đó : thửa đất số 459a, diện tích 23,1m²; thửa đất số 459b, diện tích 153,9m² theo kết quả đo đạc ngày 07/3/2018) địa chỉ xã M, thành phố B, tỉnh BT. Quá trình thực hiện hợp đồng đến nay, bên chuyển nhượng là ông H, bà B đã nhận số tiền chuyển nhượng là 60.000.000đ (Sáu chục triệu) đồng, bên nhận chuyển nhượng là Ông C chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chưa khai thác quản lý, sử dụng thửa đất, lý do những người trong hộ bà Hà Thanh B, các người con gồm : bà Đặng Thị Bích H, ông Nguyễn Hoàng K và bà Nguyễn Thị Ngọc N không có ủy quyền cho ông H, bà B để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Ông C và không thực hiện được. Nay, Ông C yêu cầu ông Nguyễn Văn H, bà Hà Thanh B, bà Đặng Thị Bích H, ông Nguyễn Hoàng K và bà Nguyễn Thị Ngọc N tiếp tục ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 459a và 459b, tờ bản đồ số 2, địa chỉ xã M, thành phố B, tỉnh BT cho ông để quản lý, sử dụng.

Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 18/4/2013, giữa ông Hồ Vĩnh C với ông Nguyễn Văn H, bà Hà Thanh B đã thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 459a và 459b, tờ bản đồ số 2, diện tích 177m² (Trong đó : thửa đất số 459a, diện tích 23,1m²; thửa đất số 459b, diện tích 153,9m² theo kết quả đo đạc ngày 07/3/2018) địa chỉ xã M, thành phố B, tỉnh BT là một hợp đồng lập thành văn bản không đúng mẫu quy định, không có công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005. Đến ngày 24/10/2017, Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre ban hành thông báo số 4870/TB, về việc yêu cầu đương sự tiếp tục thực hiện hợp đồng và đã tổng đạt hợp lệ nhưng đã quá thời hạn 30 ngày, các ông Hồ Vĩnh C, ông Nguyễn Văn H, bà Hà Thanh B, bà Đặng Thị Bích H, ông Nguyễn Hoàng K và bà Nguyễn Thị Ngọc N không thực hiện nên giao dịch vô hiệu tức Tờ thỏa thuận bán đất ngày 18/4/2013 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Hà Thanh B với ông Hồ Vĩnh C vô hiệu (Bút lục hồ sơ số 14) theo quy định tại Điều 127, 134 và 137 Bộ luật Dân sự 2005. Đồng thời buộc ông Nguyễn Văn H, bà Hà Thanh B phải hoàn trả lại cho ông Hồ Vĩnh C số tiền 60.000.000đ (Sáu chục triệu) đồng, về khoản tiền chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số

459 gồm thửa đất số 459a, diện tích 23,1m²; thửa đất số 459b, diện tích 153,9m², tờ bản đồ số 2, diện tích cộng chung là 177m² theo kết quả đo đạc ngày 07/3/2018, địa chỉ xã M, thành phố B, tỉnh BT. Buộc ông Hồ Vĩnh C phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn H, bà Hà Thanh B toàn bộ thửa đất số 459 gồm thửa đất số 459a, diện tích 23,1m²; thửa đất số 459b, diện tích 153,9m², tờ bản đồ số 2, diện tích cộng chung là 177m² theo kết quả đo đạc ngày 07/3/2018) địa chỉ xã M, thành phố B, tỉnh BT có tứ cận như sau :

- Bắc giáp Đường đi ;
- Nam giáp thửa đất 1118 Khương Mỹ D2 ;
- Đông giáp thửa đất số 370 Hà Quang D ;
- Tây giáp thửa đất số 287 Hà Quang H1.

kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 459a, diện tích 23,1m²; thửa đất số 459b, diện tích 153,9m², tờ bản đồ số 2, diện tích cộng chung 177m², địa chỉ xã M, thành phố B, tỉnh BT giữa ông Hồ Vĩnh C với ông Nguyễn Văn H và bà Hà Thanh B ký kết ngày 18/4/2013 vô hiệu là do bên chuyển nhượng, ông H, bà B không tuân thủ các quy định của pháp luật về hình thức và nội dung của hợp đồng. Đối với bên nhận chuyển nhượng, Ông C không tuân thủ quy định của pháp luật về hình thức văn bản hợp đồng phải có công chứng, chứng thực, mục đích nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng lại cho người khác khi có nhu cầu. Do đó, xác định bồi thường thiệt hại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là do lỗi của hai bên, có lỗi tương đương nhau thì mỗi bên chịu ½ giá trị thiệt hại theo hướng dẫn tại điểm a và điểm b tiểu mục 2.4 mục 2 Phần I của Nghị quyết số 01/2003/NQHĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao như sau :

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 31/01/2018(Bút lục hồ sơ 178), thửa đất số 459, tờ bản đồ số 02, địa chỉ xã M, thành phố B có :

* Cây cối trên đất :

+ 07 cây dừa đã cho trái;

+ 07 cây cau.

* Vật kiến trúc :

+ 01 hàng rào lưới B40, chân xây gạch, trụ bê tông cốt thép.

- Đối với Cây cối trên đất và vật kiến trúc do bên nhận chuyển nhượng, Ông C không quản lý khai thác nên Hội đồng xét xử không xem xét về bồi thường thiệt hại.

* Về giá đất : 500.000đ/m² (Đất nông nghiệp) .

- Đối giá trị thửa đất theo Hội đồng định giá ngày 31/01/2018 : 177m² x 500.000đ = 88.500.000đ(Tám mươi tám triệu, năm trăm ngàn) đồng.

Giá trị thiệt hại của thửa đất 459 mỗi bên chịu phân nửa :
(88.500.000đ – 60.000.000đ) : 2 = 14.250.000 đ(Mười bốn triệu, hai trăm năm chục ngàn) đồng.

Ông Hồ Vĩnh C phải chịu ½ giá trị thiệt hại thửa đất 459, tờ bản đồ số 2 do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là 14.250.000 đ(Mười bốn triệu, hai trăm năm chục ngàn) đồng.

Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Hà Thanh B phải bồi thường thiệt hại cho ông Hồ Vĩnh C đối với thửa đất 459, tờ bản đồ số 2, địa chỉ xã M, thành phố B, tỉnh BT do

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là 14.250.000 đ(Mười bốn triệu, hai trăm năm chục ngàn) đồng

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre về giải quyết vụ án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Vĩnh C là phù hợp với nhận định của hội đồng xét xử.

[4] Do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm như sau :

Án phí dân sự sơ thẩm, ông Hồ Vĩnh C phải chịu là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ(Ba trăm ngàn) đồng, về khoản tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0010989 ngày 03/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Án phí dân sự sơ thẩm, ông Nguyễn Văn H và bà Hà Thanh B phải chịu 712.500đ(Bảy trăm mười hai ngàn, năm trăm) đồng.

[5] Chi phí đo đạc, định giá ông Hồ Vĩnh C phải chịu số tiền là 850.000 (Tám trăm năm mươi ngàn) đồng do yêu cầu không được hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 688, Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 122 127, 134, 137, 608, 689, 697, 698 Bộ luật Dân sự 2005, Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP, ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội,

Xử :

1. Tuyên bố Tờ thỏa thuận bán đất ngày 18/4/2013 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Hà Thanh B với ông Hồ Vĩnh C vô hiệu.

2. Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Hà Thanh B phải hoàn trả lại cho ông Hồ Vĩnh C số tiền 60.000.000đ(Sáu chục triệu) đồng, về khoản tiền chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 459 gồm thửa đất số 459a, diện tích 23,1m² ; thửa đất số 459b, diện tích 153,9m², tờ bản đồ số 2, diện tích cộng chung 177m² theo kết quả đo đạc ngày 07/3/2018, địa chỉ xã M, thành phố B, tỉnh BT.

3. Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Hà Thanh B phải bồi thường thiệt hại cho ông Hồ Vĩnh C đối với thửa đất 459, tờ bản đồ số 2, địa chỉ xã M, thành phố B, tỉnh BT do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là 14.250.000 đ(Mười bốn triệu, hai trăm năm chục ngàn) đồng.

4. Buộc ông Hồ Vĩnh C phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn H, bà Hà Thanh B toàn bộ thửa đất số 459 gồm thửa đất số 459a, diện tích 23,1m² ; thửa đất số 459b,

diện tích 153,9m², tờ bản đồ số 2, diện tích cộng chung 177m² theo kết quả đo đạc ngày 07/3/2018, địa chỉ xã M, thành phố B, tỉnh BT có tứ cận như sau :

- Bắc giáp Đường đi ;
- Nam giáp thửa đất 1118 Khương Mỹ D2 ;
- Đông giáp thửa đất số 370 Hà Quang D ;
- Tây giáp thửa đất số 287 Hà Quang H1.

kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (Có họa đồ kèm theo).

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 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.

5. Án phí dân sự sơ thẩm, ông Hồ Vĩnh C phải chịu là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ(Ba trăm ngàn) đồng, về khoản tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0010989 ngày 03/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

6. Án phí dân sự sơ thẩm, ông Nguyễn Văn H và bà Hà Thanh B phải chịu 712.500đ(Bảy trăm mười hai ngàn, năm trăm) đồng.

7. Chi phí đo đạc, định giá ông Hồ Vĩnh C phải chịu số tiền là 1.150.000đ (Một triệu, một trăm năm mươi ngàn) đồng do yêu cầu không được hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, được thi hành theo qui 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 qui 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 qui định tại Điều 30 luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND TP Bến Tre;
- TAND tỉnh Bến Tre;
- Chi cục THADS TP Bến Tre;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Ngọc Khánh