TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHÂU THÀNH** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 02/2019/DS-ST
Ngày: 22-01-2019
V/v "tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Phượng.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Thái Văn Lộc;

Bà Nguyễn Xuân Thủy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thụy Hải Yến – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên toà: Ông Lê Xuân Hồng Vinh – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 01 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số:119/2018/TLST-DS ngày 04 tháng 6 năm 2018 về việc "tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:116/2018/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 12 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1959 (có mặt).

Bà Nguyễn Ánh T, sinh năm 1959 (có mặt).

Địa chỉ: Số 16, Tổ 1, ấp G, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1957 (vắng mặt).

Bà Phan Thủy V, sinh năm 1962 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 12, ấp G, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

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

Địa chỉ: Số 2 L, phường T, Quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện cho Ngân hàng A: Ông Huỳnh Thành C – Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng A Chi nhánh huyện C, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền theo Quyết định số: 510/QĐ-HĐTV-PC ngày 19/6/2014 của Chủ tịch Hội đồng thành viên Ngân hàng A.

Người được ủy quyền lại: Ông Trần Hiếu X – Chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng A Chi nhánh huyện C, tỉnh Tây Ninh (Quyết định ủy quyền số: 46/QĐUQ-NHN$_0$CT-KHKD ngày 26/7/2016) (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 16/5/2018 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – ông Trần Văn T và bà Nguyễn Ánh T trình bày:

Vào ngày 14/9/2010, vợ chồng ông bà có thỏa thuận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Phan Thủy V một phần đất ruộng có diện tích 6.575m^2, tọa lạc tại ấp G, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) số 04255QSDĐ/3577/2003/HĐCN cấp năm 2003 do ông Nguyễn Văn H đứng tên (diện tích trong giấy chứng nhận QSDĐ là: 5.790m^2 thuộc thửa đất số 2430, 2432 tờ bản đồ số 4). Đất có tứ cận:

Đông giáp đất ông N;

Tây giáp đất ông T;

Nam giáp đất bà L;

Bắc giáp đất ông P.

Khi chuyển nhượng, hai bên chỉ lập giấy tay và thỏa thuận giá chuyển nhượng là 144.650.000 đồng. Ngày 14/9/2010, vợ chồng ông bà đã trả trước cho ông H, bà V 120.000.000 đồng. Đến ngày 17/9/2010, hai bên làm lại giấy nhận nợ tại Phòng Địa chính xã N, giấy do bà V viết và cán bộ Địa chính là chị Nguyễn Thị Kim T xác nhận và hai bên yêu cầu cán bộ địa chính tiến hành thủ tục điều chỉnh lại giấy chứng nhận QSDĐ của ông H theo quy định của pháp luật để thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông bà. Ông bà đã giao giấy chứng nhận QSDĐ cho cán bộ địa chính lưu giữ và chờ ngày làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 17/10/2010, ông H, bà V xin nhận thêm 10.000.000 đồng để làm giấy tờ. Ngày 17/4/2013, ông H đến nhà vợ chồng ông bà nhận thêm 8.000.000 đồng. Sau đó, ông H đến nhà thêm 02 lần, mỗi lần nhận 1.000.000 đồng, 02 lần này thì hai bên không ký nhận. Tổng cộng, vợ chồng ông bà đã trả cho ông H, bà V 140.000.000 đồng. Đồng thời, ông H, bà V đã giao quyền sử dụng đất cho ông bà kể từ ngày 14/9/2010 cho đến nay.

Trong thời gian chờ cán bộ địa điều chỉnh giấy chứng nhận QSDĐ, năm 2014, không biết lý do gì mà cán bộ địa chính đã giao lại giấy chứng nhận QSDĐ cho ông H. Sau đó, vợ chồng ông bà đến nhà gặp vợ chồng ông H để lấy lại giấy chứng nhận QSDĐ nhưng ông H nói đã giao cho con gái tên L và chị L đã sang Malaysia. Vợ chồng ông bà có gọi điện thoại nói chuyện với chị L yêu cầu gửi trả lại giấy chứng nhận QSDĐ và chị L nói khi nào về Việt Nam sẽ

mang về. Nhưng thực chất ông H đã đem giấy chứng nhận QSDĐ đi thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng A – Chi nhánh huyện C, tỉnh Tây Ninh - Phòng Giao dịch khu vực xã T.

Nay ông, bà yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Phan Thủy V thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất ruộng có diện tích 6.575m^2 theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/9/2010 (diện tích trong giấy chứng nhận QSDĐ là 5.790m^2, thuộc thửa đất số 2430, 2432, tờ bản đồ số 4). Phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích là 6.500,3m^2 thuộc thửa đất số 232, 264 và một phần của thửa 225, 253 tờ bản đồ số 40 (2010). Ông, bà sẽ trả số tiền 4.650.000 đồng còn thiếu lại cho ông H, bà V. Nếu Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì ông bà yêu cầu giải quyết về phần bồi thường thiệt hại đối với đất theo giá của Hội đồng định giá đã định.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 18 tháng 6 năm 2018 và ngày 09 tháng 8 năm 2018, bị đơn – bà Phan Thủy V trình bày:

Vào ngày 14/9/2010, vợ chồng bà có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Văn T và bà Nguyễn Ánh T diện tích đất 6.575m^2 tọa lạc tại ấp G, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Đất có giấy chứng nhận QSDĐ số 04255 cấp năm 2003 do ông Nguyễn Văn H đứng tên với giá thỏa thuận là 144.650.000 đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng, vợ chồng bà nhận của ông T, bà T 120.000.000 đồng. Ngày 17/4/2013, vợ chồng bà nhận thêm 8.000.000 đồng và có ký nhận cho ông T, bà T. Sau đó, ông H có nhận thêm 03 lần với số tiền 2.000.000 đồng nhưng không có ký nhận. Tổng cộng, vợ chồng bà đã nhận của ông T, bà T 140.000.000 đồng và đã giao đất cho ông T, bà T sản xuất cho đến nay.

Sau khi chuyển nhượng, vợ chồng bà giao giấy chứng nhận QSDĐ cho địa chính xã để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng cán bộ địa chính báo lại cho vợ chồng bà là đất cấp cho vợ chồng bà bị sai thửa nên không làm thủ tục chuyển nhượng cho ông T, bà T được. Vợ chồng bà để lại giấy chứng nhận QSDĐ cho địa chính xã để điều chỉnh. Sau đó, do bà bị bệnh phải mổ, ông H mới mượn lại giấy chứng nhận QSDĐ để thế chấp vay số tiền 250.000.000 đồng tại Ngân hàng A – Chi nhánh huyện C, tỉnh Tây Ninh - Phòng Giao dịch khu vực xã T để lấy tiền chữa bệnh cho bà. Việc đất cấp sai vị trí, ông bà không thông báo cho Ngân hàng biết, do đã từng thế chế giấy chứng nhận QSDĐ này để vay tiền trước đó nên lần này Ngân hàng vẫn giải quyết cho ông bà vay.

Đến hạn vợ chồng bà không có điều kiện trả lãi và vốn cho Ngân hàng nên Ngân hàng khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện C. Tòa án quyết định buộc vợ chồng bà trả lại cho Ngân hàng số tiền vay gốc 250.000.000 đồng cùng lãi suất. Nay Chi cục Thi hành án dân sự huyện C đang làm thủ tục phát mãi tài sản để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo quyết định của Tòa án. Nên vợ chồng ông bà không thể làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ cho ông T, bà T được. Vợ chồng ông bà đồng ý trả lại cho ông T, bà T số tiền đã nhận là 140.000.000 đồng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 12 tháng 11 năm 2018, bị đơn – ông

Nguyễn Văn H trình bày:

Ông là cậu họ của ông Trần Văn T. Mẹ ruột của ông T tên Nguyễn Thị N là chị em chú bác ruột với ông.

Tại thời điểm chuyển nhượng đất, giấy chứng nhận QSDĐ vợ chồng ông giao cho vợ chồng ông T, bà T giữ. Sau đó, hai bên cùng nhau đến Ủy ban nhân dân (UBND) xã N gặp cán bộ địa chính để yêu cầu làm thủ tục sang tên tách thửa đất và cán bộ địa chính thông báo là giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông đứng tên bị sai thửa nên nói sẽ làm hồ sơ, thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận QSDĐ cho ông theo đúng hiện trạng đất. Sau đó khoảng 01 tháng, Phòng Tài nguyên và môi trường huyện C gọi ông đến để trả lời về hồ sơ cấp đổi lại giấy chứng nhận QSDĐ của ông. Ông có báo sự việc lại với vợ chồng ông T, bà T và bà T đã đi cùng với ông đến Phòng Tài nguyên và môi trường. Phòng Tài nguyên và môi trường đã giao toàn bộ hồ sơ cho ông để đem về giao lại cho cán bộ địa chính. Sau khi xem xong hồ sơ, cán bộ địa chính giao hồ sơ lại cho ông và hướng dẫn ông đến Đài Truyền hình tỉnh Tây Ninh để đăng tin về việc yêu cầu cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ cho đúng hiện trạng sử dụng. Khoảng 03 ngày sau thì ông đem hồ sơ đến Đài Tuyền hình tỉnh Tây Ninh để đăng tin theo hướng dẫn của cán bộ địa chính.

Năm 2014, bà Phan Thủy V là vợ của ông bị bệnh nặng không có tiền điều trị nên ông đem 03 giấy chứng nhận QSDĐ (do cán bộ địa chính trả lại cho ông), trong đó có giấy chứng nhận QSDĐ đã sang nhượng cho ông T, bà T đi vay vốn tại Ngân hàng A – Chi nhánh huyện C, tỉnh Tây Ninh - Phòng Giao dịch khu vực xã T.

Tại thời điểm ông thế chấp giấy chứng nhận QSDĐ cho Ngân hàng để vay vốn thì ông T, bà T không biết vì ông không nói. Đến năm 2016, ông T, bà T đến gặp ông để hỏi về giấy chứng nhận QSDĐ thì ông mới nói cho ông T, bà T biết. Vợ chồng ông T, bà T nhận đất sản xuất từ ngày 14/9/2010. Kể từ thời điểm ông T, bà T sản xuất trên đất cho đến nay không có ai tranh chấp gì. Sự việc đất cấp sai thửa và vợ chồng ông đã bán cho vợ chồng ông T, bà T phía Ngân hàng không biết vì ông không nói.

Nay ông không đồng ý thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/9/2010 giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông T, bà T. Vợ chồng ông sẽ trả lại số tiền đã nhận cho vợ chồng ông T, bà T. Đất tranh chấp vợ chồng ông đã thế chấp cho Ngân hàng A chi nhánh huyện C – Phòng giao dịch xã T khi vay vốn nên để phát mãi thi hành án cho Ngân hàng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 27 tháng 7 năm 2018 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan – ông Trần Hiếu X trình bày:

Đại diện cho Ngân hàng A - ông X không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Trần Văn T và bà Nguyễn Ánh T. Việc đất cấp sai vị trí và đất ông H, bà V đã sang nhượng cho ông T, bà T thì Ngân hàng hoàn toàn không

biết. Vì vợ chồng ông H, bà V không nói và chính quyền địa phương không thông báo khi Ngân hàng lập hợp đồng thế chấp và chính quyền địa phương đã ký chứng thực hợp đồng.

Tài sản đang tranh chấp là phần đất có diện tích 5.790m^2 thuộc thửa đất số 2430, 2432, tờ bản đồ số 4. Đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04255QSDĐ/3577/2003/HĐCN cấp năm 2003 do ông Nguyễn Văn H đứng tên (đo đạc thực tế diện tích 6.500,3m^2 thuộc thửa đất số 232, 264 và một phần của thửa 225, 253 tờ bản đồ số 40 (2010)), vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Phan Thủy V đã dùng làm tài sản bảo đảm, thế chấp hợp pháp cho Ngân hàng khi vay vốn. Hiện tại, do ông H, bà V không trả được tiền cho Ngân hàng nên Ngân hàng đã nộp toàn bộ hồ sơ yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thi hành án tại Cơ quan Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa:

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong thời gian chuẩn bị xét xử đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vi phạm về hình thức được quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2005; tuyên bố giao dịch QSDĐ giữa hai bên vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

* Về tố tụng:

[1] Căn cứ đơn khởi kiện cùng các tài liệu chứng cứ kèm theo của nguyên đơn có cơ sở xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là "tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Bị đơn cư trú tại Tổ 12, ấp G, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh.

[3] Ông Nguyễn Văn H, bà Phan Thủy V và ông Trần Hiếu X – đại diện cho Ngân hàng A đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai tham gia phiên tòa

nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng và trở ngại khách quan. Căn cứ vào quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông H, bà V và ông X – đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng.

* Về nội dung:

[1] Tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Trần Văn T và bà Nguyễn Ánh T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Xét yêu cầu khởi kiện của ông T, bà T thì thấy rằng: Phần đất tranh chấp có diện tích qua đo đạc thực tế là 6.500,3m^2 thuộc thửa đất số 232, 264 và một phần của thửa 225, 253 tờ bản đồ số 40 (2010) và đất tranh chấp không nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ do ông H đứng tên.

[2] Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Phan Thủy V thừa nhận: Vào ngày 14/9/2010, hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với phần đất tranh chấp với giá chuyển nhượng là 144.650.000 đồng và đã nhận của ông T, bà T nhiều lần với tổng số tiền 140.000.000 đồng. Sau khi sang nhượng, ngày 17/9/2010, hai bên đến UBND xã N gặp cán bộ địa chính để làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ theo quy định của pháp luật và phát hiện giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông H đứng tên sai về vị trí và diện tích nên hai bên yêu cầu cán bộ địa chính tiến hành thủ tục điều chỉnh lại giấy chứng nhận QSDĐ của ông H theo đúng quy định của pháp luật để thực hiện thủ tục sang tên QSDĐ cho ông bà.

Tuy nhiên, ông bà không đồng ý thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận QSDĐ cho ông T, bà T. Ông, bà sẽ trả lại số tiền đã nhận cho ông T, bà T. Vì đất tranh chấp ông, bà đã thế chấp cho Ngân hàng A chi nhánh huyện C – Phòng giao dịch xã T khi vay vốn vào năm 2014 nên để Cơ quan Thi hành án dân sự huyện C phát mãi để thi hành án cho Ngân hàng.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Hiếu X - đại diện cho Ngân hàng A cũng không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông T, bà T. Vì cho rằng, phần đất tranh chấp ông H, bà V đã thế chấp hợp pháp cho Ngân hàng khi vay vốn. Sự việc giấy chứng nhận QSDĐ của phần đất tranh chấp bị cấp sai vị trí, không đúng diện tích do ông H, bà V không nói và Ủy ban nhân dân không thông báo vẫn chứng thực hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với vợ chồng ông H, bà V nên Ngân hàng không biết. Ngân hàng đã chuyển toàn bộ hồ sơ thế chấp của ông H, bà V sang Cơ quan Thi hành án để chờ tiến hành thủ tục phát mãi theo quy định của pháp luật.

[4] Nhận thấy, trong quá trình giải quyết vụ án, cả hai bên đều thống nhất: Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đến ngày 17/9/2010, hai bên đến UBND xã N để thực hiện thủ tục chuyển nhượng QSDĐ. Tại đây, cán bộ địa chính thông báo cho hai bên biết là giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho ông H đứng tên là không đúng về vị trí và diện tích. Do đó, giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho ông H đối với phần đất chuyển nhượng không có giá trị pháp lý tại thời điểm chuyển nhượng. Căn cứ vào quy định tại điểm a khoản 1 Điều 106

Luật đất đai năm 2003 và Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 thì hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được lập vào ngày 14/9/2010 giữa ông T, bà T với ông H, bà V vi phạm cả về hình thức và nội dung. Nên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông T, bà T với ông H, bà V vô hiệu.

Do giao dịch chuyển nhượng QSDĐ giữa hai bên bị vô hiệu. Căn cứ vào quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, cụ thể:

Ông T, bà T trả lại phần đất qua đo đạc thực tế diện tích 6.500,3m^2 thuộc thửa đất số 232, 264 và một phần của thửa 225, 253 tờ bản đồ số 40 (2010), tọa lạc tại ấp G, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh cho ông H, bà V. Ông H, bà V có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 140.000.000 đồng đã nhận cho ông T, bà T.

[5] Thấy rằng, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông T, bà T có yêu cầu Tòa án giải quyết về phần bồi thường thiệt hại nếu như Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu.

[6] Xét về lỗi thì thấy rằng: Vào ngày 17/9/2010 tại UBND xã N, hai bên biết được giấy chứng nhận QSDĐ được cấp cho phần đất tranh chấp không đúng theo quy định của pháp luật nhưng vẫn tiếp tục giao kết hợp đồng nên hai bên đều có lỗi. Tuy nhiên, tại giấy nhận nợ do bà V viết vào ngày 17/9/2010 tại Phòng Địa chính xã có thể hiện nội dung: vợ chồng ông H và bà V có chuyển nhượng số đất ruộng 6.575m^2 cho vợ chồng ông T và bà T. Chờ ngày đăng ký hợp lệ, vợ chồng ông H và bà V đăng ký số đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông T. Nếu sau này có sai hợp đồng sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Ngoài ra, trong quá trình thực hiện hợp đồng thì vào năm 2014, ông H, bà V lấy lại giấy chứng nhận QSDĐ đã giao cho cán bộ địa chính làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận QSDĐ cho đúng với thực tế đất để tiến hành thủ tục sang nhượng cho ông T, bà T để thế chấp vay vốn tại Ngân hàng và không thông báo cho ông T, bà T biết. Do đó, ông H, bà V là người có lỗi nhiều hơn nên ông H, bà V phải bồi thường thiệt hại cho ông T, bà T 70%. Ông T, bà T phải chịu 30% thiệt hại.

[7] Xét về thiệt hại: Ông H, bà V sang nhượng cho ông T, bà T phần đất đo đạc thực tế có diện tích 6.500,3m^2 với giá 144.650.000 đồng, tương ứng 22.253 đồng/m^2. Ông T, bà T đã giao trước 140.000.000 đồng, tương đương với diện tích 6.291,3m^2, còn lại 209m^2 chưa giao tiền.

Tại biên bản định giá tài sản thể hiện: Phần đất diện tích 6.500,3m^2 có giá 357.516.500 đồng, tương ứng 55.000 đồng/m^2. Do đó, giá trị đất hiện tại được tính như sau:

- 6.291,3m^2 x 55.000đồng/m^2 =346.021.500 đồng.

- Giá trị đất do chênh lệch giá: 346.021.500 đồng – 140.000.000 đồng = 206.021.500 đồng. Đây cũng là giá trị thiệt hại mà hai bên phải chịu, tương ứng với mức độ lỗi của mỗi bên, cụ thể:

- Ông T, bà T phải chịu 30% thiệt hại là: 206.021.500 đồng x 30% = 61.806.000 đồng.

- Ông H, bà V phải chịu 70% thiệt hại là: 206.021.500 đồng x 70% = 144.215.000 đồng.

Tổng cộng, ông H, bà V có nghĩa vụ trả cho ông T, bà T là: 140.000.000 đồng (tiền sang nhượng đất đã nhận) + 144.215.000 đồng (tiền bồi thường thiệt hại) = **284.215.000** đồng.

[8] Tại phiên tòa, ông T, bà T tự nguyện chịu 3.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc và định giá tài sản. Ông T, bà T đã nộp xong. Nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[9] Về án phí: Ông Nguyễn Văn H và bà Phan Thủy V phải chịu 5% tiền án phí đối với số tiền 140.000.000 đồng và 5% tiền án phí về bồi thường thiệt hại đối với số tiền 144.215.000 đồng. Ông Trần Văn T và bà Nguyễn Ánh T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí đối với yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận và 5% tiền án phí về phần thiệt hại đối với số tiền 61.806.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 124, 137, 689, 697 Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm a khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003; điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/9/2010 giữa ông Trần Văn T và bà Nguyễn Ánh T với ông Nguyễn Văn H và bà Phan Thủy V vô hiệu.

2. Ông Trần Văn T và bà Nguyễn Ánh T phải trả cho ông Nguyễn Văn H và bà Phan Thủy V phần đất đo đạc thực tế diện tích 6.500,3m^2 thuộc thửa đất số 232, 264 và một phần của thửa 225, 253 tờ bản đồ số 40 (2010).

3. Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Phan Thủy V phải thanh toán cho ông Trần Văn T và bà Nguyễn Ánh T số tiền gốc sang nhượng đất là: 140.000.000 (một trăm bốn mươi triệu) đồng và khoản tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là 144.215.000 (một trăm bốn mươi bốn triệu hai trăm mười lăm nghìn) đồng. Tổng cộng là: 284.215.000 (hai trăm tám mươi bốn triệu hai trăm mười lăm nghìn) đồng.

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 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.

4. Về án phí:

Ông Trần Văn T và bà Nguyễn Ánh T phải chịu 3.390.000 (ba triệu ba trăm chín mươi nghìn) đồng tiền án phí. Khấu trừ 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí ông T, bà T đã nộp theo biên lai thu số 0019241 ngày 04/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Ông T, bà T còn phải nộp tiếp 3.090.000 (ba triệu không trăm chín mươi nghìn) đồng.

Ông Nguyễn Văn H và bà Phan Thủy V phải chịu 14.211.000 (mười bốn triệu hai trăm mười một nghìn) đồng tiền án phí.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Ghi nhận Trần Văn T và bà Nguyễn Ánh T tự nguyện chịu 3.000.000 (ba triệu) đồng tiền xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản. Ông T, bà T đã nộp xong.

Đương sự có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh để xét xử phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 6,7 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:
- Đương sự;
- VKSND huyện Châu Thành;
- Chi cục THA.DS huyện Châu Thành;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Ngọc Phượng