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

Bản án số: 37/2018/DS-ST
Ngày: 19 - 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 HUYỆN CHÂU THÀNH TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Bon

Ông Đặng Văn Bé

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên toà***: Bà Lê Thị Ngọc Lan - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13, 19 tháng 7 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 57/2017/TLST-DS, ngày 08 tháng 5 năm 2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 41/2018/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 5 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:
- Ông Nguyễn Tấn H, sinh năm 1968
Địa chỉ: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Long An.
- Bà Bùi Thị Kim G, sinh năm 1975
Địa chỉ: ấp B, xã D, huyện C, tỉnh Long An.

Bị đơn: Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1962
Địa chỉ: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

(*Ông H, bà G có mặt; ông Đ vắng mặt*)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 22/3/2017, ngày 04/4/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Tấn H trình bày:

Trước đây (không nhớ rõ năm nào) ông có thuê của ông Đ phần đất 12.000 m^2 để trồng lúa, thời hạn thuê đất là mỗi năm, hai bên viết giấy tay, ông đã trả đủ tiền thuê cho ông Đ. Tuy nhiên trong thời hạn thuê đất ông Đ đã lấy 3.500 m^2 bán cho người khác nên diện tích đất ông thuê chỉ còn 8.500 m^2 nên hai bên thỏa thuận thời hạn thuê phải kéo dài đến năm 2023 mới hết hạn. Sau đó, ông Đ tiếp tục

chuyển nhượng đất cho người khác, ông không đồng ý giao đất nên ông Đ không chuyển nhượng được, sau đó ông Đ có đến gặp ông nói chuyển nhượng cho ông phần đất 2.500 m^2, ông đồng ý mua nhưng do không đủ tiền nên ông chỉ nhận chuyển nhượng 1.000 m^2, còn 1.500 m^2 ông có nói với bà G là em vợ của ông mua thì bà G đồng ý.

Vào ngày 05/02/2016 ông và ông Trần Văn Đ đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Đ chuyển nhượng cho ông một phần đất có diện tích 1.000 m^2, thuộc thửa đất số 75 tờ bản đồ số 10 diện tích 7.940,9 m^2, tọa lạc tại xã L, huyện Châu Thành, tỉnh Long An, với giá 250.000.000 đồng, hai bên chỉ làm giấy tay không có công chứng, chứng thực, ông đã đưa cho ông Đ số tiền đặt cọc là 10.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận đến tháng 3 năm 2016 ông Đ sẽ làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông, ông sẽ đưa cho ông Đ số tiền còn lại. Đến ngày 20/4/2016, ông Đ có yêu cầu ông đưa tiếp cho ông Đ số tiền 100.000.000 đồng và hứa 1 tuần sau sẽ làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông, nếu không chuyển nhượng thì ông Đ sẽ chịu lãi 5%/tháng, tin lời ông Đ nên ông đã đưa cho ông Đ 100.000.000 đồng, ông Đ có viết giấy nhận tiền của ông, ông Đ đã nhận của ông tổng cộng 110.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền, ông đã nhiều lần nhắc nhở yêu cầu ông Đ làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông nhưng ông Đ cứ hứa hẹn không thực hiện và lẫn tránh ông. Hiện nay thửa đất số 75 tờ bản đồ số 10 diện tích 7.940,9 m^2, tọa lạc tại xã L, huyện Châu Thành, tỉnh Long An ông vẫn đang sử dụng để trồng lúa do chưa hết thời hạn thuê đất.

Nay ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Trần Văn Đ vào ngày 05/02/2016 đối với phần đất có diện tích là 1.000 m^2 thuộc 01 phần thửa đất số 75, tờ bản đồ số 10, diện tích 7.940,9 m^2 đất tọa lạc tại xã L, huyện Châu Thành, tỉnh Long An do ông Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Yêu cầu ông Đ trả lại cho ông số tiền đã nhận là 110.000.000 đồng và số tiền lãi với mức lãi suất là 5%/tháng tính từ ngày ông Đ nhận tiền của ông. Tại phiên tòa, ông H yêu cầu tính lãi với mức lãi suất là 20%/năm, cụ thể như sau:

- 10.000.000 đồng x 20%/năm x 29 tháng 8 ngày (tính từ ngày 05/2/2016 đến ngày 13/7/2018) = 4.858.440 đồng.

- 100.000.000 đồng x 20%/năm x 26 tháng 23 ngày (tính từ ngày 20/4/2016 đến ngày 13/7/2018) = 44.593.756 đồng.

Tổng số tiền ông Đ phải trả cho ông là 159.452.196 đồng.

Bà Bùi Thị Kim G là nguyên đơn trình bày:

Quá trình giao dịch đúng như ông H trình bày. Trong thời gian ông H đang thuê đất của ông Đ, thì ông Đ có đến gặp ông H nói việc bán đất, ông H đồng ý mua nhưng ông H không đủ tiền nên có hỏi bà mua đất thì bà đồng ý.

Vào ngày 05/02/2016 bà và ông Trần Văn Đ có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Đ chuyển nhượng cho bà một phần đất có diện tích 1.500 m^2, thuộc thửa đất số 75 tờ bản đồ số 10 diện tích 7.940,9 m^2, tọa lạc tại xã L, huyện Châu Thành, tỉnh Long An, với giá 375.000.000 đồng, hai bên chỉ làm giấy tay không có công chứng, chứng thực, bà đã đưa cho ông Đ số tiền đặt cọc là 15.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận đến tháng 3 năm 2016 ông Đ sẽ làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà, bà sẽ đưa cho ông Đ số tiền còn lại. Đến ngày 20/4/2016, ông Đ có yêu cầu bà đưa tiếp cho ông Đ số tiền 150.000.000 đồng và hứa 1 tuần sau sẽ làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà, nếu không chuyển

nhượng thì ông Đ sẽ chịu lãi 5%/tháng, tin lời ông Đ nên bà đã đưa cho ông Đ 150.000.000 đồng, ông Đ có viết giấy nhận tiền của bà. Đến ngày 02/7/2016, ông Đ nói bà đưa thêm số tiền 15.000.000 đồng, ông Đ sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà, ông Đ đã nhận của bà tổng cộng 180.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền, bà nhắc nhở nhiều lần yêu cầu ông Đ làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà nhưng ông Đ cứ hứa hẹn không thực hiện và lẫn tránh bà.

Nay bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông Trần Văn Đ vào ngày 05/02/2016 đối với phần đất có diện tích là 1.500 m^2 thuộc 01 phần thửa đất số 75, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại xã L, huyện Châu Thành, tỉnh Long An do ông Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Yêu cầu ông Đ trả lại cho bà số tiền cọc đã nhận là 180.000.000 đồng và số tiền lãi với mức lãi suất là 5%/tháng tính từ ngày ông Đ nhận tiền của bà. Tại phiên tòa, bà G yêu cầu tính lãi với mức lãi suất là 20%/năm, cụ thể như sau:

- 15.000.000 đồng x 20%/năm x 29 tháng 8 ngày (tính từ ngày 05/2/2016 đến ngày 13/7/2018) = 7.287.660 đồng.

- 150.000.000 đồng x 20%/năm x 26 tháng 23 ngày (tính từ ngày 20/4/2016 đến ngày 13/7/2018) = 66.890.647 đồng.

- 15.000.000 đồng x 20%/năm x 24 tháng 11 ngày (tính từ ngày 02/7/2016 đến ngày 13/7/2018) = 6.091.300 đồng.

Tổng số tiền ông Đ phải trả cho bà là 260.269.607 đồng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 07 tháng 6 năm 2017, bị đơn ông Trần Văn Đ trình bày:

Ông H là người thuê đất của ông, diện tích đất thuê là 12.000 m^2, thời gian thuê là 4 năm, tiền thuê 86.000.000 đồng/4 năm, ông H đã trả xong. Ông có vay của ông H số tiền 125.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng, thỏa thuận qua Tết nguyên đán khoảng tháng 3 năm 2016, ông sẽ chuyển nhượng cho ông H phần đất 1000 m^2 với giá 250.000.000 đồng thì ông H chỉ lấy số tiền vay, không tính tiền lãi.

Khi ông cần vay tiền thì ông H có giới thiệu bà G (em ông H) cho vay. Ông có vay của bà G số tiền 150.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng, thỏa thuận qua Tết nguyên đán khoảng tháng 3 năm 2016, ông sẽ chuyển nhượng cho bà G phần đất 1.500 m^2 với giá 250.000.000 đồng/1.000 m^2 thì bà G chỉ lấy số tiền vay, không tính tiền lãi.

Ông không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, bà G.

Sau khi thỏa thuận, ông không đồng ý chuyển nhượng đất cho ông H, bà G lý do phần đất ông cho ông H thuê 4 năm nhưng chưa được 03 năm, ông lấy lại 3.000 m^2 chuyển nhượng cho người khác, ông H yêu cầu ông phải trả lại tiền thuê 250.000.000 đồng và chuyển nhượng đất cho ông H, ông không đồng ý. Nay ông đồng ý trả lại tiền vay cho ông H, bà G.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Ý kiến về việc tuân theo pháp luật: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn vắng mặt không lý do nên cần áp dụng Điều 227, 228 BLTTDS năm 2015 xét xử vắng mặt. Thời hạn chuẩn bị xét xử thực hiện đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

Quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Theo các nguyên đơn xác định ngày 05/02/2016 các nguyên đơn có thỏa thuận với bị đơn chuyển nhượng thửa đất số 75 tờ bản đồ số 10 tọa lạc xã L, huyện Châu Thành, tỉnh Long An do ông Đ đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ, có lập giấy tay chuyển nhượng đất do ông Võ Bạch G là trưởng ấp viết, không lập hợp đồng theo mẫu. Các nguyên đơn cung cấp giấy tay chuyển nhượng là ngày 05/02/2016 và biên nhận giao tiền cụ thể như sau: Đối với ông H thì chuyển nhượng 1.000m^2, giá chuyển nhượng 250.000.000 đồng, đã đưa trước bị đơn 110.000.0000 đồng. Riêng đối với nguyên đơn bà G chuyển nhượng 1.500m^2, giá chuyển nhượng 375.000.000 đồng, đã đưa trước 180.000.000 đồng. Ngoài ra trong hợp đồng có nêu nếu như ông Đ vi phạm nghĩa vụ thì phải chịu tiền lãi 5%/tháng.

Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các nguyên đơn với bị đơn lập cùng 01 ngày 05/02/2016 trên cơ sở tự nguyện, có lập thành văn bản do ông Võ Bạch G là trưởng ấp viết theo ý chí của các đương sự nhưng không đúng theo mẫu quy định, không có công chứng, chứng thực chỉ là hợp đồng viết tay là không đảm bảo về mặt hình thức theo quy định nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/02/2016 bị vô hiệu theo quy định tại các Điều 122, 124, 127 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các nguyên đơn đã đưa trước cho bị đơn một khoản tiền, bị đơn cam kết sẽ chuyển nhượng sau khi các nguyên đơn đưa cho bị đơn trước một khoản tiền và hợp đồng cũng xác định nếu như bị đơn vi phạm nghĩa vụ thì phải chịu lãi 5%/tháng. Tuy nhiên bị đơn không thực hiện đúng thỏa thuận mặc dù các nguyên đơn đã yêu cầu bị đơn chuyển nhượng rất nhiều lần và từ trước đến nay các nguyên đơn cũng không quản lý, sử dụng đất, do vậy bị đơn là người có lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu. Các nguyên đơn cũng có lỗi là không thực hiện hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng theo mẫu quy định, các nguyên đơn chuyển nhượng nhưng không biết diện tích đất chuyển nhượng nằm ở vị trí nào, ranh đất chuyển nhượng đến đâu, các nguyên đơn giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn nhưng không biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện bị đơn có giữ hay không hay đã thế chấp cho Ngân hàng thì các nguyên đơn cũng không biết. Do đó các nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu nên cần áp dụng Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 cần buộc bị đơn trả ông H 110.000.000 đồng, trả bà G 180.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu của các nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả tiền lãi 5%/tháng trên số tiền mà các nguyên đơn đã đưa cho bị đơn theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/02/2016 thì thấy rằng: các nguyên đơn không đặt ra điều kiện phạt cọc nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/02/2016 mà các bên xác lập và thỏa thuận nếu như bị đơn vi phạm nghĩa vụ thì phải chịu tiền lãi 5%/tháng, tuy nhiên xét thấy số tiền lãi mà các bên thỏa thuận giao kết hợp đồng là cao hơn so với lãi suất quy định của pháp luật. Xét về giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử 55.000đ/m^2 thì lại thấp hơn giá trị mà các bên thỏa thuận 250.000đ/m^2 nên không thể áp dụng Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10.8.2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao (thiệt hại là khoản chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử) để giải quyết. Mặc khác xét thấy

từ trước đến nay mặc dù các nguyên đơn đã đưa trước một khoản tiền cho bị đơn nhưng bị đơn chưa giao phần đất cho các nguyên đơn. Vì vậy xét thấy tại phiên tòa các nguyên đơn đồng ý tính theo lãi suất quy định của pháp luật 20% năm để giải quyết là phù hợp và có lợi cho bị đơn nên cần chấp nhận về việc tính lãi này của các nguyên đơn, cần buộc bị đơn trả các nguyên đơn lãi suất theo quy định tại Điều 468 BLDS năm 2015.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Nguyễn Tấn H, bà Bùi Thị Kim G khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Trần Văn Đ. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng quy định.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt bị đơn: Ông Trần Văn Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông Đ.

[3] Về nội dung vụ án:

Qua lời trình bày của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:

- Căn cứ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 05/02/2016 có đủ cơ sở xác định: Vào ngày 05/02/2016 ông Trần Văn Đ có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tấn H phần đất có diện tích là 1.000 m^2 với giá 250.000.000 đồng, ông H đã đưa cho ông Đ số tiền đặt cọc là 10.000.000 đồng, ông Đ chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Kim G phần đất có diện tích là 1.500 m^2 với giá 375.000.000 đồng, bà G đã đưa cho ông Đ số tiền đặt cọc là 15.000.000 đồng, đất tọa lạc tại xã L, huyện Châu Thành, tỉnh Long An. Đến ngày 20/4/2016, ông H đưa tiếp cho ông Đ số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, bà G đưa cho ông Đ 150.000.000 đồng, ngày 02/7/2016, bà G đưa thêm cho ông Đ số tiền 15.000.000 đồng. Các đương sự thỏa thuận tuần sau sẽ làm thủ tục chuyển nhượng đất, nếu thực hiện không đúng ông Đ sẽ trả lãi 5%/tháng. Ông Đ đã nhận của ông H số tiền 110.000.000 đồng, bà G 180.000.000 đồng.

Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà G, ông Đ vào ngày 05/02/2016 về mặt hình thức thì hợp đồng không thực hiện đúng theo quy định của pháp luật tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2005, hợp đồng không được công chứng, chứng thực chỉ viết giấy tay có xác nhận của ông Võ Bạch G là trưởng ấp. Về nội dung hợp đồng: không ghi chuyển nhượng đối với thửa đất số mấy, tờ bản đồ bao nhiêu.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà G, ông Đ vi phạm cả về hình thức lẫn nội dung hợp đồng nên cần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà G, ông Đ vô hiệu các đương sự phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Thấy

rằng, các đương sự đều có lỗi trong việc chuyển quyền sử dụng đất, ông H, bà G là bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không xác định được vị trí phần đất mình nhận chuyển nhượng, không biết chuyển nhượng thửa đất số mấy, các đương sự chỉ viết giấy tay không thực hiện công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, ông Đ sau khi nhận tiền thì cố tình không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, bà G nên cần buộc ông Đ phải trả lại cho ông H 110.000.000 đồng, trả cho bà G 180.000.000 đồng theo quy định tại Điều 122, 124, 127, 134, 137 Bộ luật Dân sự 2005.

Do giá trị đất tại thời điểm hiện tại (55.000 đồng/m^2) thấp hơn giá trị các đương sự thỏa thuận nên không bồi thường thiệt hại theo giá trị chênh lệch tại thời điểm xét xử. Tuy nhiên, theo thỏa thuận của các đương sự trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/02/2016, thì số tiền ông H, bà G đưa cho ông Đ là số tiền đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét thấy khi nhận tiền cọc của ông H, bà G, các đương sự có thỏa thuận trường hợp ông Đ không thực hiện việc chuyển nhượng cho ông H, bà G thì ông Đ phải chịu tiền lãi 5%/tháng, đây là sự thỏa thuận của các đương sự. Tại phiên tòa, ông H, bà G yêu cầu tính lãi với mức lãi suất là 20%/năm là phù hợp với quy định của pháp luật và có lợi cho phía bị đơn nên Hội dồng xét xử chấp nhận yêu cầu tính tiền lãi của ông H, bà G buộc ông Đ phải trả cho ông H số tiền lãi 49.452.196 đồng, bà G 80.269.607 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Văn Đ đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các thông báo, quyết định của Tòa án nhưng cố ý không đến Tòa án để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình. Xét thấy lời khai của ông Đ không có căn cứ nên không chấp nhận.

Tại công văn số 72/CV.TN-MT ngày 16 tháng 11 năm 2017 xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn Đ là đúng theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

Đối với thửa đất số 75 tờ bản đồ số 10 diện tích 7.940,9 m^2, tọa lạc tại xã L, huyện Châu Thành, tỉnh Long An ông H thuê của ông Đ sử dụng để trồng lúa, hiện nay ông H vẫn đang sử dụng. Nếu các đương sự có tranh chấp thì được giải quyết bằng vụ án khác.

Theo biên bản định giá ngày 08/9/2017 thì phần đất tranh chấp có giá 55.000 đồng/m^2. Tại phiên tòa, các đương sự không yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp, không nộp thêm chứng cứ, tài liệu gì khác.

Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tổng cộng là 2.800.000 đồng. Ông H, bà G đã tạm nộp chi phí này, do yêu cầu của ông H, bà G được chấp nhận nên ông Đ phải chịu chi phí này, ông Đ có nghĩa vụ trả lại cho ông H, bà G mỗi người 1.400.000 đồng.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[5] Về án phí: Ông Trần Văn Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định, cụ thể: 300.000 đồng đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và án phí đối với số tiền phải trả cho ông H, bà G: 419.721.803 đồng =

(20.000.000 đồng + 4% giá trị tài sản vượt quá 400.000.000 đồng) = 20.788.872 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 157, 165, 228, 271 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015.
- Điều 122, 124, 127, 134, 137 Bộ luật Dân sự 2005.
- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn H, bà Bùi Thị Kim G đối với ông Trần Văn Đ về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 05/02/2016 giữa ông Nguyễn Tấn H và ông Trần Văn Đ đối với phần đất 1.000 m^2 tọa lạc tại ấp Long An, xã L, huyện Châu Thành, tỉnh Long An vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 05/02/2016 giữa bà Bùi Thị Kim G và ông Trần Văn Đ đối với phần đất 1.500 m^2 tọa lạc tại ấp Long An, xã L, huyện Châu Thành, tỉnh Long An vô hiệu.

Buộc ông Trần Văn Đ có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Tấn H số tiền 159.452.196 đồng (Một trăm năm mươi chín triệu, bốn trăm năm mươi hai ngàn, một trăm chín mươi sáu đồng), trong đó:

- Số tiền cọc: 110.000.000 đồng
- Số tiền lãi: 49.452.196 đồng

Buộc ông Trần Văn Đ có nghĩa vụ trả cho bà Bùi Thị Kim G số tiền 260.269.607 đồng (Hai trăm sáu mươi triệu, hai trăm sáu mươi chín ngàn, sáu trăm lẻ bảy đồng), trong đó:

- Số tiền cọc: 180.000.000 đồng
- Số tiền lãi: 80.269.607 đồng

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp: Ông Đ phải chịu chi phí này, ông Đ có nghĩa vụ trả lại cho ông H, bà G mỗi người 1.400.000 đồng.

3. Về án phí:

Ông Trần Văn Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 21.088.872 đồng.

Ông Nguyễn Tấn H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Tấn H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.288.000 đồng theo biên lai thu số 0007571 ngày 04 tháng 05 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

Bà Bùi Thị Kim G không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bà Bùi Thị Kim G được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.286.000 đồng theo biên lai thu số 0007572 ngày 04 tháng 05 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

5. Trong 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:
- Toà án tỉnh Long An;
- VKS huyện Châu Thành;
- THA huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

Nơi nhận:
- Toà án tỉnh Long An;
- VKS huyện Châu Thành;
- THA huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà

Nguyễn Thị Mỹ Hạnh