TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH TÂN **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 80/2022/DS-ST
Ngày: 19 - 12 - 2022
V/v tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và đòi bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH TÂN - TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Kim Ngân

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phan Văn Sương

2. Ông Trương Văn Ánh

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Huỳnh Kim Thùy - là Thẩm tra viên của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Bé Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 12 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 169/2020/TLST-DS ngày 26 tháng 11 năm 2020 về tranh chấp: "*hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 97/2022/QĐXX-ST ngày 12 tháng 10 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **D**, sinh năm 1973. Địa chỉ cư trú: ấp H, xã T, huyện P, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

2. Bị đơn: Ông **U**, sinh năm 1975. Địa chỉ cư trú: ấp N, xã S, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

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

3.1. **Ngân hàng TMCP X.**

Người đại diện hợp pháp: ông T - Giám đốc - Phòng giao dịch X1. Địa chỉ: khu đô thị mới S, QL1A, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (xin vắng mặt).

3.2. Bà **N**, sinh năm 1981. Địa chỉ cư trú: ấp N, xã S, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

3.3. Bà **H**, sinh năm 1973. Địa chỉ: ấp H, xã T, huyện P, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

3.4. Bà **H1**, sinh năm 1954. Địa chỉ: ấp R, xã L, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (xin vắng mặt).

3.5. Bà **H2**, sinh năm 1964. Địa chỉ: ấp A, xã L, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (xin vắng mặt).

3.6. Ông **H3**, sinh năm 1963. Địa chỉ: ấp N, xã S, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (xin vắng mặt).

3.7. Ông **H4**, sinh năm 1967. Địa chỉ: ấp H, xã T, huyện P, tỉnh Vĩnh Long (xin vắng mặt).

3.8. Bà **H5**, sinh năm 1969. Địa chỉ: ấp N, xã S, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (xin vắng mặt).

3.9. Ông **H6**, sinh năm 1970. Địa chỉ: ấp N, xã S, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (xin vắng mặt).

3.10. Ông **H7**, sinh năm 1972. Địa chỉ: ấp H, xã T, huyện P, tỉnh Vĩnh Long (xin vắng mặt).

3.11. Bà **H8**, sinh năm 1962. Địa chỉ: khu vực T, phường Y, quận P, thành phố Cần Thơ (xin vắng mặt).

3.12. Anh **H9**, sinh năm 1983. Địa chỉ: phường Y, quận P, thành phố Cần Thơ (xin vắng mặt).

3.13. Chị **E**, sinh năm 1990. Địa chỉ: ấp N, xã D, huyện C, tỉnh Bến Tre (xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 04/9/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông D trình bày:

Vào ngày 17/10/2010 ông D và ông U thỏa thuận ông U chuyển nhượng cho ông D phần đất ruộng có diện tích 1.100m^2 thuộc thửa đất số 244 với diện tích chung là 1.800m^2 tọa lạc ấp H, xã T, huyện P, tỉnh Vĩnh Long. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phát hành E 869524 do UBND huyện M cấp ngày 01/10/1996. Giá chuyển nhượng là 37.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận thanh toán thành 2 đợt: đợt 1 vào ngày 17/10/2010, ông D giao ông U 27.000.000 đồng; đợt 2 thanh toán số tiền còn lại 10.000.000 đồng đến khi nào ông U hoàn thành thủ tục chuyển nhượng sang cho ông D xong. Cùng ngày 17/10/2010 ông U đã giao phần đất diện tích 1.100m^2 như thỏa thuận cho ông D canh tác, ông D đã cải tạo và sử dụng lâu dài cho đến nay. Từ đó đến nay ông D đã nhiều lần yêu cầu ông U hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho ông nhưng ông U cứ hẹn hết lần này đến lần khác nhằm không thực hiện nghĩa vụ.

Nay ông yêu cầu giải quyết: Buộc ông U tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ông được đứng tên phần đất theo kết quả khảo sát đo đạc có diện tích tổng cộng là 1.055,7m^2; trong đó có: 743,1m^2 thuộc tách 64-2 (tách 244-2) đất LUC và 312,6m^2 thuộc tách 202-1 (tách 242-1) đất CLN tọa lạc ấp H, xã T, huyện P, tỉnh Vĩnh Long.

Trong trường hợp Tòa án giải quyết vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông U: Ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông U bồi thường cho ông giá trị đất theo giá thị trường với giá 500.000đồng/m^2 trên tổng diện tích 1.055,7m^2 bằng 527.850.000 đồng (cách tính: 1.055,7m^2 x 500.000 đồng = 527.850.000 đồng); ông đồng ý khấu trừ lại 10.000.000 đồng ông chưa giao (theo thỏa thuận ghi trong biên nhận: "số tiền còn lại 10.000.000 đồng khi nào xong thủ tục chuyển nhượng thì phía ông sẽ giao ông U). Đối với cây trồng ông yêu cầu ông U hoàn lại giá trị cây trồng theo định giá với tổng số tiền là 13.722.000 đồng. Như vậy ông yêu cầu ông U bồi thường cho ông tổng cộng bằng 531.572.000 đồng (Năm trăm ba mươi mốt triệu năm trăm bảy mươi hai nghìn đồng) (cách tính: 527.850.000 đồng + 13.722.000 đồng – 10.000.000 đồng).

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 21/02/2022 bị đơn ông U trình bày:

Vào ngày 17/10/2010 ông có lập tờ Biên nhận với nội dung: ông chuyển nhượng cho ông D 01 phần đất ruộng có diện tích khoảng 1.100m^2 thuộc thửa đất số 244, diện tích chung là 1.800m^2 tọa lạc ấp H, xã T, huyện P, tỉnh Vĩnh Long. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành E 869524 do UBND huyện M cấp ngày 01/10/1996. Giá chuyển nhượng là 37.000.000 đồng. Ngày 17/10/2010, ông D đưa trước cho ông số tiền 27.000.000 đồng; còn lại 10.000.000 đồng đến khi làm thủ tục chuyển nhượng xong thì ông D đưa tiếp. Tất cả nội dung trong tờ biên nhận ngày 17/10/2010 do ông và ông D tự nguyện thỏa thuận và cùng thống nhất ký tên. Vào thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng với ông D, ông chưa được đứng tên quyền sử dụng đất thửa 244 và ông D cũng biết nhưng vẫn thống nhất khi nào ông được đứng tên thửa 244 sẽ làm thủ tục chuyển nhượng từ ông sang ông D. Đến năm 2013 ông được đứng tên quyền sử dụng đất thửa 64, vì khó khăn trong làm ăn nên ông đã vay vốn Ngân hàng và thế chấp quyền sử dụng đất thửa 64, diện tích 2.193,1m^2 nên không thể làm thủ tục chuyển nhượng cho ông D. Số tiền ông vay vốn ở Ngân hàng đã sử dụng chung trong gia đình, vợ ông là bà N biết việc này. Khi vay vốn Ngân hàng do chỗ quen biết với cán bộ Ngân hàng nên Ngân hàng không đến đất để thẩm định đối với tài sản thế chấp; thời gian này ông D là người canh tác đất, có trồng một số cây ăn trái nhưng số cây trồng này không phải là tài sản thế chấp. Ông xác định đây là tranh chấp dân sự giữa ông và ông D nên ông yêu cầu giải quyết được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

- Tại bản khai ngày 30/5/2022 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H trình bày: Bà thống nhất với ý kiến của chồng bà là ông D.

- Tại văn bản ngày 22/7/2022 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện Ngân hàng TMCP X trình bày: Hiện nay Ngân hàng đã yêu cầu thi hành án theo Bản án số 54/2020/DS-ST ngày 18/9/2020 Tòa án nhân dân huyện Tam Bình và được Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Bình thụ lý và ủy thác cho Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Tân ra Quyết định thi hành án theo yêu cầu buộc ông U, bà N có trách nhiệm thanh toán trả Ngân hàng TMCP X số nợ theo Hợp đồng tín dụng số 01/2016/9129982/HĐTD ngày 28/10/2016, tổng cộng số tiền vốn lãi trong hạn và lãi quá hạn là 110.193.490 đồng; kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân hàng cho vay.

Trường hợp ông U, bà N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng TMCP X thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mãi tài sản đã thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa

đất số 64, tờ bản đồ số 10, diện tích 2193,1m^2 do ông U đứng tên để đảm bảo thu hồi số tiền cho Ngân hàng.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H1, bà H2, ông H3, ông H4, bà H5, ông H6, ông H7, bà H8, anh H9, chị E đều trình bày:* Phần đất tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và ông U có diện tích 743,1m^2 thuộc tách 64-2 (tách 244-2) loại đất LUC và 312,6m^2 thuộc tách 202-1 (tách 242-1) loại đất CLN tọa lạc ấp H, xã T, huyện P, tỉnh Vĩnh Long các ông, bà không tranh chấp và không có ý kiến gì vì cha mẹ đã cho ông U.

- *Tại phiên tòa:*

Nguyên đơn ông D trình bày: ông yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/10/2010 giữa ông và ông U, yêu cầu ông U bồi thường: giá trị đất theo kết quả xác minh của Tòa án là 150.000 đồng/m^2 x diện tích khảo sát đo đạc 1.055,7m^2, chi phí san lắp cải tạo đất là 33.000.000 đồng, giá trị cây trồng là 13.722.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H: thống nhất với ý kiến của ông D.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

+ Về việc giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng: khoản 3 và khoản 6 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 165, Điều 166, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 122, khoản 2 Điều 124, Điều 127, Điều 134, Điều 137, Điều 689, Điều 697, Điều 699 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106, khoản 2 Điều 107 Luật đất đai năm 2003; tiết a.4, tiết a.6 điểm a, tiết b.3 điểm b; tiết c.2, tiết c.3 điểm c tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán TAND Tối cao; khoản 4 Điều 26, khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông D. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "Biên nhận" lập ngày 17/10/2010 giữa ông D và ông U. Buộc ông U có nghĩa vụ hoàn trả ông D số tiền nhận chuyển nhượng đất là 27.000.000 đồng; phần giá trị đất tăng thêm là 84.948.500 đồng; chi phí san lấp, công sức cải tạo đất 33.000.000 đồng; giá trị cây trồng 13.722.000 đồng. Tổng cộng bằng 158.670.500 đồng.

Về án phí: Buộc ông U nộp 7.933.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự do vô hiệu hợp đồng. Hoàn trả ông D 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0011733 ngày 26/11/2020 do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Tân thu.

Về chi phí khảo sát đo đạc, định giá tài sản: Do lỗi chính dẫn đến hợp đồng dân sự bị vô hiệu thuộc về ông U, nên ông U phải nộp toàn bộ chi phí này là 2.714.100 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: nguyên đơn ông D khởi kiện yêu cầu bị đơn ông U vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường giá trị san lấp, cải tạo đất, giá trị cây trồng; phần đất tranh chấp thuộc huyện Bình Tân nên tranh chấp và quan hệ pháp luật thuộc thẩm quyền thụ lý, giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân theo quy định tại khoản 3 và khoản 6 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đại diện Ngân hàng TMCP X, bà H1, bà H2, ông H3, ông H4, bà H5, ông H6, ông H7, bà H8, anh H9, chị E yêu cầu giải quyết vắng mặt. Tòa án đã tiến hành tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng triệu tập bị đơn ông U, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà N tham gia phiên tòa giải quyết vụ án nhưng các đương sự vẫn vắng mặt. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt các đương sự.

[3] Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của ông D: yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/10/2010 giữa ông và ông U; yêu cầu ông U bồi thường: giá trị đất theo kết quả xác minh của Tòa án là 150.000 đồng/m^2 x diện tích khảo sát đo đạc 1.055,7m^2, chi phí san lắp cải tạo đất là 33.000.000 đồng, giá trị cây trồng là 13.722.000 đồng.

Phần đất tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo kết quả khảo sát đo đạc có tổng diện tích là 1055,7m^2 trong đó có: 743,1m^2 thuộc tách 64-2 (tách 244-2) loại đất LUC và 312,6m^2 thuộc tách 202-1 (tách 242-1) loại đất CLN tọa lạc ấp H, xã T, huyện P, tỉnh Vĩnh Long.

Xét giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Uvà ông D được xác lập vào ngày 17/10/2010 bằng "Biên nhận" ngày 17/10/2010. Việc chuyển giao đất và nhận tiền giá trị đất giữa ông U và ông D là có thật được các bên thừa nhận. Nhưng về quyền và điều kiện chuyển nhượng đất thì ông U không có quyền, vì thời điểm chuyển nhượng (ngày 17/10/2010) quyền sử dụng đất do cụ U1 đứng tên; đến ngày 25/9/2013 ông U nhận thừa kế và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về hình thức của hợp đồng chỉ được lập bằng giấy tay "Biên nhận" ngày 17/10/2010 (bút lục 04) và không được công chứng hoặc chứng thực theo quy định là vi phạm về hình thức giao dịch dân sự và hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau khi nhận đất canh tác, ông D đã cải tạo đất và trồng cây (cây lâu năm), ông U không phản đối, ông D cũng không bị cơ quan có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai thì Tòa án có thể công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và ông U theo quy định tại tiết b.3 điểm b tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán TAND Tối cao; Nhưng toàn bộ quyền sử dụng đất thửa 64 nêu trên đã được ông U thế chấp vay vốn tại Ngân hàng TMCP X ngày 28/10/2016, đã được đăng

ký giao dịch bảo đảm, được Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật (Bản án số 54/2020/DS-ST ngày 18/9/2020) và đang đươc thi hành án theo Quyết định số 661/QĐ-CCTHADS ngày 15/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Tân. Như vậy, các bên không thể tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trừ trường hợp các đương sự có thể thỏa thuận với Ngân hàng ở giai đoạn thi hành án. Mặt khác ông D yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vậy căn cứ vào Điều 134 Bộ luật dân sự năm 2005 vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông U và ông D.

Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu "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 và bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường".

Xét về lỗi, ông U biết rõ đất do cụ U1 đứng tên quyền sử dụng đất mà vẫn chuyển nhượng cho ông D, sau khi được đứng tên quyền sử dụng ông U cũng không hoàn thành thủ tục cho ông D mà thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng; ông D có lỗi trong việc biết rõ là đất không phải do ông U đứng tên quyền sử dụng mà vẫn nhận chuyển nhượng. Do đó, Hội đồng xét xử xác định ông U phải chịu 70% và ông D phải chịu 30% thiệt hại trên giá trị tài sản (đã tính trượt giá) tại thời điểm xét xử sơ thẩm.

Tại biên bản định giá ngày 29/6/2021: phần đất tranh chấp 743,1m^2 đất trồng cây hàng năm là 60.000 đồng/m^2, phần đất tranh chấp 312,6m^2 đất trồng cây lâu năm là 71.000.000 đồng/m^2. Ông D cung cấp giá đất thị trường cùng vị trí, loại đất tranh chấp có giá từ 500.000 đồng đến 600.000 đồng/m^2 nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Ông U không cung cấp giá đất thị trường. Tại biên bản xác minh ngày 22/9/2022 của Tòa án huyện Bình Tân thì giá đất thị trường từ 120.000 đồng đến 150.000 đồng/m^2. Tại phiên tòa ông D yêu cầu giải quyết giá trị đất tranh chấp là 150.000 đồng/m^2. Để đảm bảo quyền lợi cho các đương sự, Hội đồng xét xử xem xét tính chung giá đất và mức giá là 150.000 đồng/m^2. Cụ thể: tổng giá trị: 1.055,7m^2 x 150.000 đồng/m^2 = 158.355.000 đồng; được trừ vào giá trị chuyển nhượng là 37.000.000 đồng, nên số tiền chênh lệch là 121.355.000 đồng; đây là phần tăng thêm giá trị đất và là lợi nhuận chung của ông D và ông U; và được chia tương ứng với mức độ lỗi của các bên: ông D (có lỗi 30%) sẽ được nhận 84.948.500 đồng; ông U(có lỗi 70%) sẽ được nhận 36.406.500 đồng. Như vậy ông U phải có nghĩa vụ hoàn trả lại ông D 27.000.000 đồng (tiền nhận chuyển nhượng ban đầu) + 84.948.500 đồng (phần giá trị tăng thêm) = 111.948.500 đồng.

Xét yêu cầu của ông D yêu cầu ông U bồi thường chi phí san lắp, công sức cải tạo đất là 33.000.000 đồng là có căn cứ. Ông D đã đầu tư san lắp, cải tạo đất từ năm 2010 đến nay nhằm mục đích khai thác hoa lợi và tạo thu nhập là chính đáng, đồng thời làm tăng giá trị đất. Ông U được xem xét nhận lại đất, vì vậy ông U phải có nghĩa vụ bồi thường chi phí san lắp, công sức cải tạo đất cho ông D là phù hợp.

Tất cả các cây trồng trên đất tranh chấp đều do ông D trồng. Theo biên bản định giá ngày 29/6/2021 tổng giá trị cây trồng là 13.722.000 đồng. Ông D yêu cầu ông U bồi thường giá trị cây trồng là có căn cứ nên được chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông D. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "Biên nhận" lập ngày 17/10/2010 giữa ông D và ông U. Buộc ông U có nghĩa vụ hoàn trả ông D số tiền tổng cộng bằng 158.670.500 đồng (trong đó gồm: tiền nhận chuyển nhượng đất là 27.000.000 đồng; giá trị đất tăng thêm là 84.948.500 đồng; chi phí san lấp, cải tạo đất là 33.000.000 đồng; giá trị cây trồng là 13.722.000 đồng).

[4]. Về chi phí tố tụng (khảo sát đo đạc, định giá):

Do lỗi chính dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên bị vô hiệu nên buộc ông U phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 2.714.100 đồng. Do ông D đã nộp số tiền 2.714.100 đồng; nên buộc ông U phải trả lại ông D số tiền 2.714.100 đồng.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông U phải chịu 7.933.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự do vô hiệu hợp đồng.

Hoàn trả ông D số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0011733 ngày 26/11/2020 do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Tân thu.

[6] Xét ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 134, Điều 137, Điều 689, Điều 697, Điều 699 Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng Điều 106, Điều 107 Luật đất đai năm 2003;

Áp dụng tiết a.4, tiết a.6 điểm a; tiết b.3 điểm b; tiết c.2, tiết c.3 điểm c tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán TAND Tối cao;

Áp dụng khoản 3 và khoản 6 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 4 Điều 26, khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông D.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "Biên nhận" lập ngày 17/10/2010 giữa ông D và ông U.

Buộc ông U có nghĩa vụ hoàn trả ông D số tiền 158.670.500 đồng (*Một trăm năm mươi tám triệu sáu trăm bảy mươi nghìn năm trăm đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, mà người phải thi hành án chậm trả tiền thì bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về chi phí tố tụng (khảo sát đo đạc, định giá):

Buộc ông U phải chịu 2.714.100 đồng. Do ông D đã nộp số tiền 2.714.100 đồng; do đó buộc ông U phải trả lại ông D số tiền 2.714.100 đồng (*Hai triệu bảy trăm mười bốn nghìn một trăm đồng*).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông U phải chịu 7.933.500 đồng (*Bảy triệu chín trăm ba mươi ba nghìn năm trăm đồng*) án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự do vô hiệu hợp đồng.

Hoàn trả ông D số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0011733 ngày 26/11/2020 do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Tân thu.

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, 7a, 7b 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.

Đương sự có mặt được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) 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 được tống đạt hợp lệ.

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

(Đã ký)

Phan Kim Ngân

Nơi nhận:
- TAND T. Vĩnh Long;
- VKSND H. Bình Tân;
- Chi cục THADS H. Bình Tân;
- Các đương sự;
- Lưu.