

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN IA GRAI
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 20/2021/DS-ST
Ngày 14/7/2021
*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 IA GRAI TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Chí Công

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Lan

2. Ông Nguyễn Như Quang

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thắm, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Ông Lê Đình Hợp - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 7 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 161/2020/TLST-DS ngày 16 tháng 11 năm 2020 theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2021/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 5 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành L

Địa chỉ: Làng K, xã I, huyện C, tỉnh G.

- Bị đơn: Ông Lê Quốc H và bà Lê Thị H

Địa chỉ: làng E, xã I, huyện Ia, tỉnh G.

(Ông Lê Quốc H có mặt, bà Lê Thị H vắng mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị T và ông Nguyễn Văn L

Địa chỉ: Làng O, xã Ia, huyện Ia, tỉnh G

(Vắng mặt).

NHẬN THẤY:

Đơn khởi kiện và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Thành L trình bày: Năm 2010 ông nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H diện tích 500m² đất, địa chỉ làng O, xã Ia, huyện Ia, tỉnh G nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Sau khi nhận chuyển nhượng ông làm căn nhà cấp 4, đào giếng

và trồng một số trụ cây tiêu. Năm 2012 ông chung sống với bà Bàn Thị L như vợ chồng (không đăng ký kết hôn) và có 02 con, đến cuối năm 2012 hai con của ông chết và bà L đã bỏ đi đâu ông không rõ, ông chôn cất hai con và xây một chiếc mộ đôi phía sau nhà. Ngày 29/12/2015 ông chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cùng với căn nhà, giếng nước (không bao gồm hai ngôi mộ) cho ông Lê Quốc H và bà Lê Thị H với giá 60.000.000đ. Khi chuyển nhượng, giữa ông và ông Lê Quốc H có viết giấy tay và thỏa thuận: ông H đưa trước cho ông 10.000.000đ, số tiền còn lại hẹn đến tháng 12/2016 sẽ đưa đủ, nếu không thì ông có quyền lấy lại nhà và đất, còn số tiền 10.000.000đ sẽ thuộc về ông. Ông cũng cam kết với ông H là sẽ di dời ngôi mộ đôi chôn cất con của ông ra khỏi khu vườn khi có điều kiện. Ngày 31/12/2015 bà Lê Thị T gọi điện thông báo cho ông biết là ông H có ý định chuyển nhượng diện tích đất và nhà trên cho bà, đồng thời bà T hỏi ý kiến ông có đồng ý không. Khi đó ông H chưa có tiền trả cho ông nên ông đồng ý để ông H chuyển nhượng nhà và đất cho bà T và lấy tiền trả cho ông. Khi đến thời hạn thỏa thuận nhưng ông H vẫn không trả số tiền còn lại cho ông nên ông làm đơn đề nghị UBND xã Ia giải quyết. Ngày 08/01/2019 tại UBND xã Ia có mặt bà Lê Thị T, ông H đã cam kết đến ngày 04/4/2019 sẽ trả đủ tiền cho ông, do vậy ông nhất trí để ông H viết giấy nhận nợ. Tuy vậy đến thời hạn cam kết ông H vẫn không thực hiện việc trả tiền cho ông.

Nay do hoàn cảnh khó khăn, ông không có nhà và đất để ở, ông H cũng không chịu trả tiền cho ông như đã cam kết nên ông yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 500m², địa chỉ làng O, xã Ia, huyện Ia, tỉnh G giữa ông với ông Lê Quốc H và giữa ông Lê Quốc H với bà Lê Thị T vô hiệu. Buộc vợ, chồng ông Lê Quốc H, bà Lê Thị H và bà Lê Thị T, ông Nguyễn Văn L phải giao trả cho ông nhà và đất trên để ông ở; còn số tiền 10.000.000đ ông nhất trí trả lại cho ông H. Ngoài ra ông không có yêu cầu nào khác. Việc Toà án thẩm định và định giá tài sản ông hoàn toàn nhất trí.

Bị đơn ông Lê Quốc H trình bày: Ông và bà Lê Thị H đã nhận được các văn bản, thông báo của Toà án để tham gia tố tụng. Tuy nhiên do vợ ông bận việc nên chỉ có ông tham gia tố tụng tại Tòa án.

Về yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành L thì ông có ý kiến như sau: khoảng cuối năm 2015 ông có nhận chuyển nhượng của ông L diện tích khoảng 500m² đất cùng các tài sản trên đất là căn nhà nhỏ và giếng nước ở làng O, xã Ia, huyện Ia với giá 60.000.000đ. Ông đưa cho ông L 10.000.000đ và có thỏa thuận số tiền còn lại hẹn sau 01 năm nếu đất không có vấn đề gì thì ông sẽ trả đủ. Khi nhận chuyển nhượng thì ông biết rõ đất của ông L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phía sau căn nhà còn có một ngôi mộ đôi chôn cất hai con của ông L và ông L hứa là sẽ di dời ngôi mộ trên vào thời gian thích hợp. Sau khi nhận chuyển nhượng, do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên ngày 31/12/2015 ông chuyển nhượng lại nhà và đất nói trên cho bà Lê Thị T với giá 60.000.000đ nhưng thực tế chỉ có 50.000.000đ, bà T mới đưa cho ông được 37.000.000đ, số tiền còn lại bà T chưa thanh toán là 13.000.000đ. Khi chuyển nhượng nhà và đất cho bà T ông nói rõ cho bà T biết là nhà đất ông vừa nhận chuyển nhượng của ông L chỉ có giấy viết tay và còn đang nợ tiền của ông L, nhưng ông không nói cho bà T biết phía sau căn nhà của ông L còn có ngôi mộ đôi chôn cất con ông L.

Ông cũng thông báo cho ông L biết việc ông chuyển nhượng nhà đất cho bà T mục đích là để lấy tiền trả cho ông L và ông L đã nhất trí. Tuy nhiên sau khi nhận đất và nhà, bà T mới biết trong vườn nhà có ngôi mộ nên yêu cầu ông L phải di dời mộ đi nơi khác thì bà mới trả đủ tiền còn lại cho ông. Ông đã gặp ông L nói ông L di dời mộ đi nơi khác để bà T trả tiền, nhưng ông L vẫn không thực hiện. Ngày 08/01/2019 tại UBND xã Ia, có mặt bà T ông có viết giấy nhận nợ và cam kết là sẽ trả số tiền còn lại cho ông L vào ngày 04/4/2019, nhưng do ông L chưa giải quyết vấn đề liên quan như di dời ngôi mộ ra khỏi vườn nên bà T không trả tiền. Do vậy ông chưa có đủ tiền để trả cho ông

Nay ông L khởi kiện ông cũng nhất trí nhưng mọi chi phí ông L phải chịu. Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, ngoài ra ông không có yêu cầu gì khác.

- *Tại các biên bản lấy lời khai và hòa giải, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T và ông Nguyễn Văn L trình bày:* Ngày 31/12/ 2015 tại nhà ông Lê Quốc H, vợ chồng ông H thỏa thuận chuyển nhượng cho ông, bà diện tích 500m² đất, trên đó có căn nhà xây cấp 4 nhỏ và giếng nước tại làng O , xã Ia, huyện Ia. Khi nhận chuyển nhượng ông, bà biết diện tích đất trên là của ông L mới chuyển nhượng cho ông H nên có gọi điện cho ông L để xác nhận. Ông L đồng ý để ông H chuyển nhượng nên ông, bà mới nhận chuyển nhượng với giá thỏa thuận với ông H là 50.000.000đ, nhưng ghi trên giấy là 60.000.000đ. Ông, bà đã thanh toán cho ông H 37.000.000đ, số tiền còn lại là 13.000.000đ. Tuy nhiên do trên đất của ông H chuyển nhượng có ngôi mộ nên ông, bà yêu cầu ông H và ông L phải di dời mới thanh toán đủ tiền. Sau khi nhận chuyển nhượng ông, bà không trực tiếp ở đó nhưng nhà đất hầu như vẫn giữ nguyên hiện trạng, chỉ sửa chữa nhỏ và trồng thêm các bụi chuối, cây bơ, cây sung, cây bời lời. Toàn bộ bản gốc giấy tờ mua bán viết tay từ ông L sang ông H và từ ông H sang ông bà, ông bà vẫn giữ nhưng không giao nộp cho Tòa án. Nay ông, bà chấp nhận hoàn trả lại đất cùng tài sản trên đất và giấy tờ mua bán cho ông L, nhưng yêu cầu ông H phải trả lại cho ông, bà đủ số tiền 37.000.000đ mà ông H đã nhận. Còn các vấn đề khác như trị giá các cây cối trồng trên đất cũng như về bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu ông, bà không có yêu cầu gì. Ông, bà hoàn toàn nhất trí kết quả thẩm định và định giá tài sản ngày 31/3/2021 của Tòa án.

Tại phiên tòa bị đơn bà Lê Thị H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T và ông Nguyễn Văn L đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.

Phát biểu quan điểm, Kiểm sát viên cho rằng trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã tuân thủ đầy đủ các thủ tục tố tụng cần thiết theo quy định của pháp luật; tại phiên tòa Hội đồng xét xử cũng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng kể từ khi bắt đầu phiên tòa cho đến trước khi nghị án.

Về nội dung, đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 128, 134, 136, 137, 410, 689 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 500m² (đo đạc thực tế là 541 m²) địa chỉ làng O, xã Ia, huyện Ia, tỉnh G giữa ông Nguyễn Thành L với ông Lê Quốc H, bà Lê Thị H lập ngày 29/12/2015 và giữa ông Lê Quốc H, bà Lê Thị H với ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị T lập ngày 31/12/2015 bị vô hiệu toàn bộ tại thời điểm xác lập.

Ông Nguyễn Thành L phải trả lại cho ông Lê Quốc H và bà Lê Thị H số tiền đã nhận là 10.000.000đ, thanh toán trị giá cây trồng cho ông L và bà T;

Ông Lê Quốc H và bà Lê Thị H phải trả lại cho bà Lê Thị T và ông Nguyễn Văn L số tiền 37.000.000đ;

Bà Lê Thị T và ông Nguyễn Văn L phải giao trả cho ông Nguyễn Thành L diện tích 500m² (đo đạc thực tế là 541 m²) địa chỉ làng O, xã Ia, huyện Ia, tỉnh G cùng các tài sản trên đất.

Ngoài ra đại diện Viện kiểm sát cũng đề nghị Hội đồng xét xử buộc các đương sự phải chịu chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

XÉT THẤY:

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

[1]. Về thủ tục tố tụng: Bị đơn bà Lê Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T, ông Nguyễn Văn L đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Do vậy Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, do vậy đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Nguồn gốc diện tích 500m² (đo đạc thực tế là 541 m²) địa chỉ làng O, xã Ia, huyện Ia do ông Nguyễn Thành L nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H từ năm 2010, nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng theo quy định của Luật đất đai. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông L làm nhà ở, đào giếng và trồng một số trụ tiêu. Ngày 29/12/2015 ông L viết "Giấy sang nhượng đất nhà ở" chuyển nhượng cho ông Lê Quốc H và bà Lê Thị H diện tích đất và nhà nói trên với giá 60.000.000đ. Ông H và bà H đưa trước cho ông Long 10.000.000đ, số tiền còn lại cam kết sẽ trả cho ông L vào tháng 12/2016. Ngày 31/12/2015 ông H và bà H tiếp tục viết giấy tay chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà Lê Thị T và ông Nguyễn Văn L với giá 60.000.000đ nhưng trên thực tế là 50.000.000đ và được bà T thanh toán trước số tiền 37.000.000đ. Việc ông H chuyển nhượng nhà đất nói trên cho bà T và ông L, ông L biết và đồng ý.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự được xác lập vào ngày 29/12/2015 và ngày 31/12/2015 có tranh chấp nên áp dụng các quy định của Bộ luật năm 2005, Luật đất đai năm 2013 và các văn bản pháp luật có liên quan để giải quyết.

Tại Điều 188 của Luật đất đai năm 2013 quy định các điều kiện để người sử dụng

đất được chuyển nhượng là đất phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng, đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và trong thời hạn sử dụng đất. Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Các đương sự chuyển nhượng cho nhau quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay nhưng không được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật. Diện tích đất chuyển nhượng chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên đã vi phạm về hình thức và nội dung theo quy định tại Điều 128 và Điều 134 của Bộ luật dân sự năm 2005 nên bị vô hiệu toàn bộ ngay tại thời điểm xác lập và không bị hạn chế về thời hiệu yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định tại các điều 128, 134 và 136 Bộ luật dân sự năm 2005. Nguyên đơn ông Nguyễn Thành L yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên vô hiệu là có căn cứ pháp luật.

[3]. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Theo quy định tại Điều 137 và Điều 410 của Bộ luật dân sự năm 2005, thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

Tại phiên tòa ông L thừa nhận mặc dù trong giấy viết tay chỉ thể hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng trên thực tế là chuyển nhượng cả quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà, giếng nước. Riêng đối với ngôi mộ đôi ông dự định sẽ di dời mà không chuyển nhượng theo đất. Ông H và bà H không trực tiếp quản lý sử dụng mà chuyển nhượng luôn cho bà T và ông L. Trong thời gian quản lý nhà đất, ông L và bà T có trồng thêm các cây cối trên đất như cây sung, cây bời lời, cây chuối, cây bơ là các tài sản phát sinh thêm so với ban đầu. Ngoài ra ông L và bà T còn khai có sửa chữa căn nhà nhưng không có chứng cứ để chứng minh.

Kết quả thẩm định và định giá tài sản xác định hiện trạng như sau: Diện tích đất các đương sự chuyển nhượng cho nhau ghi trên giấy viết tay là 500m² nhưng thực tế đo đạc là 541m², trị giá là 50.000.000đ. Tài sản gắn liền với đất có căn nhà xây diện tích 47,3m² hiện trạng bỏ hoang không có ai ở, trị giá là 23.517.000đ; ngoài ra còn có nhà bếp và mái hiên nhưng đã xuống cấp nghiêm trọng không còn giá trị sử dụng; 01 giếng nước trị giá 11.892.000đ; các cây trồng trên đất do bà T và ông L trồng gồm 01 cây sung giá 138.000đ, bụi chuối từ 2 cây trở lên có 07 cây giá 175.000đ, bụi chuối từ 1 cây trở lên có 20 cây giá 350.000đ, 01 cây bơ kinh doanh giá 432.000đ, 01 cây bơ kiến thiết cơ bản năm 2 giá 101.000đ và 01 cây bời lời kiến thiết cơ bản năm 4 giá 51.250đ. Ngoài ra trên đất còn một ngôi mộ đôi xây năm 2012, công di dời được xác định là 6.564.000đ.

Căn cứ vào điểm c, tiêu mục 2.3, khoản 3 mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/4/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì tổng cộng trị giá tài sản tại thời điểm định giá là 86.666.810đ (*không tính công di dời ngôi mộ đôi*). Chênh lệch với giá tại thời điểm chuyển nhượng so với thời điểm xét xử là 86.666.810đ – 60.000.000đ = 26.666.810đ (*trong đó giá trị cây cối trồng thêm là 1.257.250đ, chênh lệch giá là 25.409.560đ*).

[3.2]. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên bà T và ông L phải trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông L. Ông L phải trả lại cho ông H và bà H số tiền đã nhận là 10.000.000đ. Ông H và bà H phải trả cho bà T và ông L 37.000.000đ đã nhận.

[3.3]. Về xác định lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, bồi thường thiệt hại:

Trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, các bên tham gia giao dịch đều biết rõ diện tích đất chuyển nhượng chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, thuộc trường hợp pháp luật nghiêm cấm việc chuyển nhượng nhưng vẫn cố tình thực hiện. Do vậy các bên đều có lỗi ngang nhau làm cho hợp đồng bị vô hiệu nên phải chịu trách nhiệm về hậu quả pháp lý tương ứng với phần lỗi của mình.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 14/01/2021, biên bản hòa giải ngày 16/4/2021, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Tòa án đã giải thích nhưng các đương sự chỉ yêu cầu trao trả cho nhau những gì đã nhận và không có yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu nên Tòa án không xem xét giải quyết đối với phần này.

[4]. Về chi phí tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Thành L đã tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định, định giá là 6.000.000đ. Do các bên đều có lỗi ngang nhau làm cho hợp đồng vô hiệu, nên căn cứ vào các điều 157, 158, 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự: các đương sự phải cùng chịu phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo tỉ lệ đối với phần lỗi của mình. Cụ thể ông L phải chịu 2.000.000đ, ông H và bà H phải liên đới chịu 2.000.000đ, bà T và ông L phải liên đới chịu 2.000.000đ. Ông H và bà H phải thanh toán lại cho ông L 2.000.000đ, bà T và ông L phải thanh toán lại cho ông L 2.000.000đ.

[6]. Về án phí: Theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và các điểm a, b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, thì các đương sự phải chịu án phí như sau: Đương sự yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì ngoài việc chịu án phí không có giá ngạch, người phải thực hiện nghĩa vụ về tài sản hoặc bồi thường thiệt hại phải chịu án phí như trường hợp vụ án dân sự có giá ngạch đối với giá trị tài sản phải thực hiện nghĩa vụ.

Án phí không có giá ngạch: Do yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông L được chấp nhận, nên ông H và bà H, ông L và bà T mỗi bên phải chịu 300.000đ án phí không có giá ngạch để sung quỹ nhà nước.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Ông L phải chịu $10.000.000đ \times 5\% = 500.000đ$ để sung quỹ Nhà nước nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí trước đây là 1.800.000đ theo biên lai thu số 0011726 13/11/2020 của Chi cục THA huyện Ia. Hoàn trả cho ông L 1.300.000đ chênh lệch.

Ông H và bà H phải chịu $37.000.000đ \times 5\% = 1.850.000đ$ án phí dân sự sơ thẩm để sung quỹ Nhà nước.

Bà T và ông L phải chịu $86.666.810đ \times 5\% = 4.333.304đ$ án phí dân sự sơ thẩm để sung quỹ Nhà nước.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng các điều 128, 134, 136, 137, 410, 689 của Bộ luật dân sự năm 2005;

- Áp dụng Điều 188 Luật đất đai năm 2013

Xử:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 500m² (đo đạc thực tế là 541 m²) đất, địa chỉ làng O, xã Ia, huyện Ia, tỉnh G giữa ông Nguyễn Thành L với ông Lê Quốc H và bà Lê Thị H lập ngày 29/12/2015; giữa ông Lê Quốc H và bà Lê Thị H với ông Nguyễn Văn L và bà Lê Thị T lập ngày 31/12/2015 bị vô hiệu toàn bộ ngay tại thời điểm xác lập.

+ Ông Nguyễn Thành L phải trả lại cho ông Lê Quốc H và bà Lê Thị H số tiền đã nhận là 10.000.000đ (*mười triệu đồng*).

+ Ông Lê Quốc H và bà Lê Thị H phải liên đới trả lại cho bà Lê Thị T và ông Nguyễn Văn L số tiền 37.000.000đ (*ba mươi bảy triệu đồng*).

+ Bà Lê Thị T và ông Nguyễn Văn L phải liên đới giao trả cho ông Nguyễn Thành L diện tích 500m² (đo đạc thực tế là 541 m²) địa chỉ làng O, xã Ia, huyện Ia, tỉnh G cùng các tài sản trên đất gồm căn nhà xây 47,3m²; nhà bếp, mái hiên, giếng nước; một mộ đôi; 01 cây sung, bụi chuối từ 2 cây trở lên 07 cây, bụi chuối từ 1 cây trở lên 20 cây, 01 cây bơ kinh doanh, 01 cây bơ kiến thiết cơ bản năm 2 và 01 cây bời lời.

Vị trí diện tích đất và tài sản trên đất được xác định cụ thể như sau: Phía Đông giáp đường đất, cạnh dài 10m; phía Tây giáp đất ông Hoàng Đình L, cạnh dài 10,1m; phía Nam giáp đất ông Lê Văn H, cạnh dài 53,6m; phía Bắc giáp đất ông Hà Văn H, cạnh dài 54,6m.

- Về chi phí tố tụng: Căn cứ vào các điều 157, 158, 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự:

+ Ông Lê Quốc H và bà Lê Thị H phải liên đới trả cho ông Nguyễn Thành L 2.000.000đ (*hai triệu đồng*) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản;

+ Ông Nguyễn Văn L và bà Lê Thị T phải liên đới trả cho ông Nguyễn Thành L 2.000.000đ (*hai triệu đồng*) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với 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.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền

thoả 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.

- Về án phí:

+ Ông Lê Thành L phải chịu 500.000đ để sung quỹ Nhà nước nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí trước đây là 1.800.000đ theo biên lai thu số 0011726 13/11/2020 của Chi cục THA huyện Ia. Hoàn trả cho ông L 1.300.000đ (một triệu ba trăm nghìn đồng) chênh lệch.

+ Ông Lê Quốc H và bà Lê Thị H phải liên đới chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí không có giá ngạch và 1.850.000đ (một triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng) án phí có giá ngạch để sung quỹ Nhà nước.

+ Bà Lê Thị T và ông Nguyễn Văn L phải liên đới chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí không có giá ngạch và 4.333.304đ (bốn triệu ba trăm ba mươi ba nghìn ba trăm lẻ bốn đồng) án phí có giá ngạch để sung quỹ Nhà nước.

Nguyên đơn ông Nguyễn Thành L và bị đơn ông Lê Quốc H có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn bà Lê Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T, ông Nguyễn Văn L có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án Nhân dân tỉnh G xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Chi cục THADS huyện;
- Tòa án tỉnh;
- VKSND huyện;
- Lưu hồ sơ.

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

Đặng Chí Công