

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ A - TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 14/2022/DS-ST

Ngày 19/5/2022

“Tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ A - TỈNH GIA LAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Bích Thảo.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Thanh Hải;
2. Bà Nguyễn Thị Hồng Oanh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Hồng Huy – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Chung – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 29/2021/TLST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2021 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2022/QĐXXST-DS ngày 08/4/2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị Mỹ C, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ 15, phường AP, thị xã A, tỉnh Gia Lai; có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Đ, sinh năm 1944; địa chỉ: Tổ 15, phường AP, thị xã A, tỉnh Gia Lai.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Nguyễn Anh Q (tên gọi khác là Tuấn), sinh năm 1977; địa chỉ: 94 Hoàng Văn Thụ, Tổ 5, phường TS, thị xã A, tỉnh Gia Lai, theo văn bản ủy quyền ngày 29/6/2021; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ 15, phường AP, thị xã A, tỉnh Gia Lai; có mặt;

2. Anh Nguyễn Anh Q, sinh năm 1977; địa chỉ: 94 Hoàng Văn Thụ, Tổ 5, phường TS, thị xã A, tỉnh Gia Lai; có mặt;

3. Anh Nguyễn Bảo Tr, sinh năm 1988; địa chỉ: Tổ 15, phường AP, thị xã A, tỉnh Gia Lai; có mặt;

4. Anh Nguyễn Bảo T, sinh năm 1990; địa chỉ: Tổ 15, phường AP, thị xã A, tỉnh Gia Lai; có mặt;

5. Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1973; địa chỉ: Tổ 15, phường AP, thị xã A, tỉnh Gia Lai; có mặt;

6. Ông Huỳnh Văn N, sinh năm 1965; địa chỉ: Tổ 15, phường AP, thị xã A, tỉnh Gia Lai; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn ông Huỳnh Văn N trình bày:

Vào năm 2006 bà C có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đ, bà Q thửa đất nông nghiệp tại Tổ 16 (nay là Tổ 15), phường AP, thị xã A, tỉnh Gia Lai, nay là thửa đất số 10, tờ bản đồ số 39 tại phường AP. Do ông Đ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng tính theo công khai hoang đất của ông Đ là 30 công, với giá nhân công là 50.000đ/công, nên giá chuyển nhượng là $50.000\text{đ}/\text{công} \times 30 \text{ công} = 1.500.000\text{đ}$. Hai bên lập giấy viết tay “Đơn xin chuyển nhượng đất canh tác” vào ngày 25/4/2006 thể hiện nội dung chuyển nhượng. Do bà Q còn nợ bà C 1.800.000đ nên số tiền bà Q nợ được căn trừ vào số tiền bà C nhận chuyển nhượng đất, vợ chồng bà C, ông N cũng đã nhận đất và canh tác sử dụng từ đó. Hai bên thỏa thuận vợ chồng bà C, ông N có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định của pháp luật. Năm 2008 Nhà nước tổ chức đo đạc lại đất cho toàn dân ở khu vực phường AP nên xác định được diện tích thửa đất nhận chuyển nhượng là $448,5\text{m}^2$ nên ngày 01/5/2008 đã ghi bổ sung thêm nội dung này vào giấy viết tay năm 2006. Sau khi ghi bổ sung nội dung về diện tích thì vợ chồng bà C, ông N tự nguyện đưa thêm cho vợ chồng ông Đ số tiền 6.500.000đ nữa, tổng cộng số tiền đã đưa là 8.300.000đ. Nhưng do việc đưa tiền không có giấy tờ gì chứng minh nên vợ chồng bà C chấp nhận là đã đưa 8.000.000đ theo như lời trình bày của ông Đ.

Do thửa đất liên tục có tranh chấp với ông ông Võ Thanh Hùng là người có đất ở ranh giới phía Nam nên vợ chồng bà C không làm được giất tờ. Trong quá trình sử dụng đất năm 2009 vợ chồng bà C, ông N đã xây dựng tường chắn giữ đất ở phía Nam của thửa đất; từ năm 2010 đã đứng ra giải quyết tranh chấp với ông Hùng cho đến năm 2013 thì tranh chấp mới kết thúc. Cũng từ năm 2013 gia đình ông Đ nhiều lần đến đòi trả lại tiền, lấy lại đất. Đến năm 2015 vợ chồng bà C, ông N đang trồng ớt trên đất, ớt đang thu hoạch, thì con ông Đ là anh Nguyễn Bảo Tr đã đến chặt phá ớt và gia đình ông Đ lấy lại đất sử dụng từ năm 2015 đến nay. Từ sau khi lấy lại đất thì gia đình ông Đ nhiều lần đến thương lượng để trả tiền nhưng không thành, lần cuối cùng là năm 2018 ông Đ cùng con là chị Đ đến thương lượng và vợ chồng bà C, ông N đồng ý nếu gia

đình ông Đ giao 40.000.000đ thì vợ chồng bà C, ông N đồng ý hủy bỏ hợp đồng và trả lại đất cho ông Đ. Tuy nhiên sau đó không thấy gia đình ông Đ đến để giao tiền mà năm 2021 lại làm hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ đối với thửa đất đã chuyển nhượng cho bà C từ năm 2006. Nay bà C, ông N yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc ông Đ phải tiếp tục thực hiện hợp đồng theo giấy viết tay “Đơn xin chuyển nhượng đất canh tác” giữa bà C và ông Đ lập ngày 25/4/2006.

Bà C, ông N thống nhất vị trí, diện tích thửa đất nhận chuyển nhượng và giá trị thửa đất theo giá thị trường tại thời điểm hiện nay như kết quả xem xét, thẩm định và định giá tài sản vào ngày 12/11/2021.

2. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Nguyễn Anh Q và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Đ, chị Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Bảo T, anh Nguyễn Bảo Tr đều trình bày:

Từ năm 1976 vợ chồng ông Đ, bà Q có khai hoang và sử dụng thửa đất tại Tổ 16 (nay là Tổ 15), phường AP, thị xã A, tỉnh Gia Lai, nay xác định là thửa đất số 10, tờ bản đồ số 39 tại phường AP. Thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông Đ cũng không có bất cứ giấy tờ gì liên quan đến quyền sử dụng của thửa đất này. Năm 2006 do gia đình làm ăn bị nợ nên đã đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng bà C, ông N với giá chuyển nhượng là 30.000.000đ để lấy tiền trả nợ. Hai bên lập giấy viết tay “Đơn xin chuyển nhượng đất canh tác” vào ngày 25/4/2006 thể hiện nội dung chuyển nhượng. Giấy này do anh Q viết theo yêu cầu của vợ chồng bà C, ông N và ông Đ ký ở bên chuyển nhượng. Do tin tưởng bà C nói rằng ghi giảm số tiền thỏa thuận chuyển nhượng để giảm số tiền thuế phải đóng khi làm thủ tục sang nhượng nên chỉ ghi trong giấy viết tay giá chuyển nhượng là 1.500.000đ. Tuy không có giấy tờ gì thể hiện hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 30.000.000đ, nhưng tại biên bản hòa giải tại Tổ dân phố 16 vào ngày 17/5/2015 có nội dung ghi nhận việc ông N thừa nhận giá thỏa thuận chuyển nhượng là 30.000.000đ. Vào thời điểm viết giấy bà Q còn nợ bà C 2.000.000đ nên hai bên thống nhất số tiền bà Q nợ căn trừ vào số tiền bà C nhận chuyển nhượng đất, số tiền còn lại 28.000.000đ vợ chồng bà C hẹn 01 tháng sau sẽ trả hết. Nhưng khoảng bảy đến tám ngày sau gia đình ông Đ cần tiền để trả nợ Ngân hàng nên đã yêu cầu bà C trả trước thì vợ chồng bà C đến nhà đưa thêm 6.000.000đ nữa, tổng cộng là 8.000.000đ, bà C yêu cầu và anh Q đã viết trong sổ của bà C có nội dung đã nhận tiền cọc chuyển nhượng đất là 8.000.000đ. Hết thời hạn 01 tháng nhưng vợ chồng bà C vẫn không chịu trả tiền, đến năm 2013 gia đình ông Đ phải thi hành án bản án của Tòa án về trả tiền nợ cho Ngân hàng nên anh Q đã đến gặp vợ chồng bà C yêu cầu trả số tiền còn nợ từ hợp đồng chuyển nhượng đất năm 2006 nhưng vợ chồng bà C không đồng ý mà còn yêu cầu chỉ mua đất với giá 20.000.000đ nếu không thì trả lại đất. Do không đồng ý nên từ năm 2013 ông Đ đã lấy lại đất và sử dụng cho đến nay. Bà Q chết vào ngày 05/6/2021, ông Đ và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay “Đơn xin chuyển nhượng đất canh tác” vào ngày 25/4/2006 giữa bà C và ông Đ là vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Xác định bà C có lỗi trong việc dẫn đến hợp đồng vô hiệu vì bà C đã không giao đủ tiền theo thỏa thuận.

Anh Q, chị Đ, chị L, anh T, anh Tr thống nhất vị trí, diện tích thửa đất nhận chuyển nhượng và giá trị thửa đất theo giá thị trường tại thời điểm hiện nay như kết quả xem xét, thẩm định và định giá tài sản vào ngày 12/11/2021.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã A tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay giữa bà C và ông Đ lập năm 2006 là vô hiệu. Đánh giá lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là ông Đ 70%, bà C 30% nên cần buộc vợ chồng bà C, ông N phải trả lại quyền sử dụng đất cho ông Đ và những người liên quan gồm chị L, chị Đ, anh T, anh Q và anh Tr. Buộc ông Đ, chị L, chị Đ, anh T, anh Q và anh Tr phải liên đới trả bà C, ông N số tiền 8.000.000đ đã nhận, bồi thường phần giá trị chênh lệch đất $115.763.281đ \times 70\% = 81.034.296đ$ và giá trị tường chắn đất là 1.379.875đ. Bà C, ông N phải chịu 2.000.000đ chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản. Ông Đ, chị L, chị Đ, anh T, anh Q và anh Tr phải liên đới chịu 2.000.000đ chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản. Buộc bà C, ông N và ông Đ, chị L, chị Đ, anh T, anh Q và anh Tr phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thì đây là vụ án “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai. Do các bên không có yêu cầu nên theo quy định tại khoản 2 Điều 184 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án không áp dụng quy định về thời hiệu khởi kiện.

[2] Giao dịch dân sự đã được thực hiện xong và phát sinh tranh chấp nên theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự thì luật nội dung

được áp dụng để giải quyết là luật có hiệu lực vào thời điểm giao dịch được xác lập là Bộ luật Dân sự năm 2005; Luật Đất đai năm 2003.

[3] Về yêu cầu của nguyên đơn: Nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận của các bên tại giấy viết tay “Đơn xin chuyển nhượng đất canh tác” lập ngày 25/4/2006.

[3.1] Theo nội dung tại giấy viết tay thể hiện, vào năm 2006 ông Nguyễn Đ thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Trần Thị Mỹ C thửa đất có diện tích $39m \times 11,5m = 448,5m^2$ tại Tổ 15, phường AP, thị xã A, tỉnh Gia Lai, giá chuyển nhượng 1.500.000đ. Thửa đất này có nguồn gốc là của ông Nguyễn Đ khai hoang sử dụng từ năm 1976, ông Đ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như không có bất cứ giấy tờ gì theo quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 đối với thửa đất chuyển nhượng. Theo quy định tại khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai 2003 thì người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây “... a. Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ...”. Như vậy việc ông Đ chuyển nhượng đất khi chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai 2003.

[3.2] Theo quy định tại khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai 2003 và khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự 2005 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp xã, phường nơi có đất. Do vậy việc ông Đ và bà C lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không được công chứng hoặc chứng thực là vi phạm về hình thức của hợp đồng.

[3.3] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận của ông Đ và bà C tại giấy viết tay “Đơn xin chuyển nhượng đất canh tác” lập ngày 25/4/2006 đã vi phạm về nội dung và hình thức hợp đồng, nên việc nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng và buộc bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có căn cứ để được chấp nhận.

[4] Về yêu cầu phản tố của bị đơn, bị đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận của ông Đ và bà C tại giấy viết tay “Đơn xin chuyển nhượng đất canh tác” lập ngày 25/4/2006 vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Do hợp đồng vi phạm về nội dung và hình thức như đã phân tích ở trên, do vậy cần chấp nhận yêu cầu của bị đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay “Đơn xin chuyển nhượng đất canh tác” lập ngày 25/4/2006 giữa bà C và ông Đ vô hiệu.

[5] Về xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Bị đơn ông Nguyễn Đ có lỗi trong việc khi chưa có giấy tờ gì chứng minh quyền sử dụng đất nhưng vẫn chuyển nhượng đất cho bị đơn. Nguyên đơn bà C mặc dù biết rõ đất của bị đơn chưa có giấy tờ hợp pháp nhưng vẫn nhận chuyển nhượng và nhận đất canh tác và trong suốt thời gian sử dụng đất từ năm 2006 vẫn không làm giấy tờ, thủ tục

nhận chuyển nhượng và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

Ông Đ cho rằng năm 2013 đã lấy lại đất nhưng không có tài liệu nào chứng minh, căn cứ vào đơn xin hòa giải của ông Đ và các biên bản hòa giải tại tổ dân phố 16, xác định lời khai của bà C, ông N về việc ông Đ lấy lại đất vào năm 2015 là có căn cứ. Bà C, ông N đã sử dụng đất từ năm 2006 đến năm 2015, trong thời gian sử dụng đất đã cải tạo đất, đã xây dựng bờ tường chắn giữ đất, đứng ra giải quyết tranh chấp với chủ sử dụng đất ở phía Nam là ông Võ Thanh Hùng từ năm 2010 đến năm 2013 thì chấm dứt việc tranh chấp (bút lục 48 đến 51). Từ năm 2013 các bên cũng đã gặp nhau thỏa thuận về việc trả lại tiền để lấy lại đất nhưng sau đó gia đình ông Đ đã không thực hiện được.

Theo giấy viết tay ngày 25/4/2006 thể hiện các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.500.000đ, bị đơn cho rằng giá chuyển nhượng là 30.000.000đ, nhưng không đưa ra được tài liệu gì chứng minh. Biên bản hòa giải ngày 17/5/2015 có nội dung ông N trình bày *“Theo đơn năm 2008 gia đình tôi chịu mua đất 30.000.000đ là không có, năm 2006 mua theo đất nông nghiệp không có giấy tờ và đã giao 8.000.000đ, nếu tôi làm giấy tờ thì tôi sẽ giao 20.000.000đ, từ đấy mảnh đất ấy trải qua nhiều tranh chấp tôi đã đứng ra tranh chấp và chịu 20.000.000đ là sau này, và còn nói không bán được cho ai thì bán cho tôi”*, nội dung này cũng không thể hiện được ông N thừa nhận các bên có thỏa thuận giá chuyển nhượng là 30.000.000đ hay 20.000.000đ. Do vậy cần xác định giá chuyển nhượng là số tiền các bên thừa nhận đã giao nhận cho nhau là 8.000.000đ nên không chấp nhận ý kiến của bị đơn cho rằng nguyên đơn có lỗi khi không giao đủ tiền nhận chuyển nhượng đất theo thỏa thuận.

Do vậy cần xác định ông Đ có lỗi nhiều hơn so với bà C khi dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về việc xác định ông Đ có lỗi 70%, bà C có lỗi 30% dẫn đến hợp đồng vô hiệu.

[6] Về xác định thiệt hại do hợp đồng vô hiệu: Tại phiên tòa các đương sự cũng đồng ý giá trị thửa đất tại thời điểm hiện nay như kết quả định giá của Hội đồng định giá ngày 12/11/2021 là 123.763.281đ. Như vậy thiệt hại do chênh lệch giá đất là $123.763.281đ - 8.000.000đ = 115.763.281đ$.

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

[7.1] Tuy bà C là người đứng ra ký hợp đồng nhận chuyển nhượng đất nhưng tiền giao cho ông Đ là tiền của vợ chồng bà C, ông N và bà C, ông N cũng cùng nhận đất, trồng trọt, sử dụng từ năm 2006 đến năm 2015 nên khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì bà C và ông N đều có quyền và nghĩa vụ liên đới.

Vào năm 2006 chỉ có ông Đ và bà C ký thỏa thuận chuyển nhượng đất, nhưng các bên đều thừa nhận việc chuyển nhượng đất thì bà Q là vợ ông Đ cũng biết việc này và đã nhận tiền chuyển nhượng đất, cũng như căn trừ số tiền nợ của bà Q vào số tiền chuyển nhượng đất. Bà Q chết vào ngày 05/6/2021 nên các con của bà Q gồm anh Q, chị Đ, chị L, anh T, anh Tr có quyền và nghĩa vụ liên đới khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[7.2] Do giao dịch dân sự vô hiệu nên theo quy định tại khoản 2 Điều 137 của Bộ luật dân sự 2005 các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận, buộc bà C và ông N phải trả lại cho ông Đ, anh Q, chị Đ, chị L, anh T, anh Tr đất đã nhận chuyển nhượng, thửa đất số 10, tờ bản đồ số 39, có diện tích $323,3m^2$ tại Tổ 15, phường AP, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Đồng thời buộc ông Đ, anh Q, chị Đ, chị L, anh T, anh Tr phải trả lại cho bà C, ông N số tiền đã nhận khi chuyển nhượng đất là 8.000.000đ.

[7.3] Trong quá trình sử dụng bà C, ông N đã xây bờ tường chắn giữ đất nên cần buộc ông Đ, chị Đ, chị L, anh Q, anh T, anh Tr phải thanh toán cho bà C, ông N giá trị tường chắn theo kết quả định giá là 1.379.875đ.

[7.4] Ông Đ có lỗi 70% trong việc dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên ông Đ và các con của bà Quý là chị Đ, chị L, anh Q, anh T, anh Tr phải liên đới bồi thường cho bà C, ông N 70% thiệt hại đối với số tiền chênh lệch giá đất là $115.763.281đ \times 70\% = 81.034.297đ$.

[8] Tổng cộng số tiền ông Đ, chị Đ, chị L, anh Q, anh T, anh Tr phải thanh toán cho vợ chồng bà C, ông N là $8.000.000đ + 1.379.875đ + 81.034.297đ = 90.414.172đ$.

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí định giá tài sản và xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.000.000đ. Mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản. Bà C đã nộp 4.000.000đ nên ông Đ, chị Đ, chị L, anh Q, anh T, anh Tr phải thanh toán lại cho bà C 2.000.000đ.

[8] Về án phí: Căn cứ khoản 1, khoản 3 Điều 26; 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, lệ phí Tòa án; các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm cụ thể:

Bà C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu công nhận hợp đồng không được Tòa án chấp nhận là 300.000đ; bà C và ông N phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của bị đơn được Tòa án chấp nhận là 300.000đ.

Ông Đ, chị Đ, chị L, anh Q, anh T, anh Tr phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải thanh toán cho bà C, ông N là $90.414.172đ \times 5\% = 4.520.709đ$.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 184 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Các Điều 124, Điều 134, Điều 137, Điều 410, Điều 411, Điều 689 và Điều 697 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Điều 50, điểm a khoản 1 Điều 106, Điều 107, Điều 127 Luật Đất đai 2003;

Khoản 1, khoản 3 Điều 26; Khoản 3 Điều 27 của 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, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận và buộc bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận tại giấy viết tay “Đơn xin chuyển nhượng đất canh tác” giữa bà Trần Thị Mỹ C và ông Nguyễn Đ lập ngày 25/4/2006.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn,

2.1 Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận tại giấy viết tay “Đơn xin chuyển nhượng đất canh tác” giữa bà Trần Thị Mỹ C và ông Nguyễn Đ lập ngày 25/4/2006 là vô hiệu.

2.2 Buộc vợ chồng bà Trần Thị Mỹ C và ông Huỳnh Văn N phải trả lại cho ông Nguyễn Đ, chị Nguyễn Thị Đ, chị Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Anh Q, anh Nguyễn Bảo Tr và anh Nguyễn Bảo T toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 10, tờ bản đồ số 39 tại Tổ 15, phường AP, thị xã A, tỉnh Gia Lai.

Thửa đất có vị trí: Phía Đông giáp đường đi vào nhà ông Huỳnh Điệp, có chiều dài 9,6m; phía Tây giáp đường hẻm, có chiều dài 5,6m + 3,4m; phía Nam giáp đường hẻm và nhà ông Hiệp, có chiều dài 5m + 14,8m + 3,5m + 7,13m; phía Bắc giáp đường bê tông, cách tim đường 5m, có chiều dài 24,65m + 5,75m + 3,2m + 4m. Diện tích là 323,3m².

2.3 Ông Nguyễn Đ, chị Nguyễn Thị Đ, chị Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Anh Q, anh Nguyễn Bảo Tr và anh Nguyễn Bảo T được quyền sở hữu phần bờ tường chắn trên đất của bà C, ông N xây dựng năm 2009. (Có kết cấu: Lớp dưới xây đá chẻ, lớp trên xây gạch 6 lỗ; chiều dài 23m, chiều cao 0,85m (móng đá cao 0,45m; gạch cao 0,4m)).

2.4 Buộc ông Nguyễn Đ, chị Nguyễn Thị Đ, chị Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Anh Q, anh Nguyễn Bảo Tr và anh Nguyễn Bảo T phải liên đới thanh toán cho vợ chồng bà Trần Thị Mỹ C và ông Huỳnh Văn N tiền đã nhận khi chuyển nhượng đất là 8.000.000đ, tiền bồi thường chênh lệch giá trị đất là 81.034.297đ, tiền giá trị phần bờ tường chắn đất là 1.379.875đ. Tổng cộng số tiền phải thanh toán là 90.414.172đ (chín mươi triệu, bốn trăm mười bốn nghìn, một trăm bảy mươi hai đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản là 4.000.000đ. Bà C, ông N phải chịu 2.000.000đ; ông Đ, chị Đ, chị L, anh Q, anh Tr và anh T phải chịu 2.000.000đ. Bà C đã nộp 4.000.000đ nên ông Đ, chị Đ,

chị L, anh Q, anh Tr và anh T phải liên đới thanh toán lại cho bà C 2.000.000đ (hai triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

4. Về án phí:

4.1 Bà Trần Thị Mỹ C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010025 ngày 10/5/2021, bà C đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

4.2 Bà Trần Thị Mỹ C và ông Huỳnh Văn N phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

4.3 Ông Nguyễn Đ, chị Nguyễn Thị Đ, chị Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Anh Q, anh Nguyễn Bảo Tr và anh Nguyễn Bảo T phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 4.725.709đ, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011531 ngày 13/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A, ông Đ, chị Đ, chị L, anh Q, anh Tr và anh T còn phải nộp 4.425.709đ (bốn triệu, bốn trăm hai mươi lăm nghìn, bảy trăm lẻ chín đồng).

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án là ngày 19/5/2022.

Trường hợp bản án này 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 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:

- VKSND thị xã A;
- Chi cục THADS TX An Khê;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn.

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

Bùi Thị Bích Thảo