

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HTB
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 29/2022/DS-ST

Ngày: 13/12/2022

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 HTB,
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ung Thanh Q

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Đặng Văn

2. Nguyễn Thanh S

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị H – Thư ký Tòa án nhân dân huyện HTB, tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện HTB, tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị S – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện HTB, tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 75/2019/TLST-DS ngày 17/4/2019, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”; theo Quyết định gia hạn thời hạn chuẩn bị xét xử số 35/2019/QĐ-GHXX ngày 19/8/2019; Quyết định tạm đình chỉ việc giải quyết vụ án dân sự số 37/2019/QĐST-DS ngày 21/10/2019; quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 28/2022/QĐXXST-DS ngày 17/10/2022, quyết định hoãn phiên tòa số 26/2022/QĐST-DS ngày 17/11/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: 1/Ông Trần Ngọc T, sinh năm 1981 (có mặt)

2/Bà Trần Thị H, sinh năm 1988 (vắng mặt)

3/Ông Trần Ngọc D, sinh năm 1958 (vắng mặt)

4/Bà Lê Thị H, sinh năm 1960 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn 4, xã LD, huyện HTB, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị H và ông Trần Ngọc D: Ông Trần Ngọc T, sinh năm 1981; địa chỉ: Thôn 4, xã LD, huyện HTB, tỉnh Bình Thuận (theo giấy ủy quyền ngày 22/02/2022 và ngày 13/12/2022).

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Đỗ Minh Trúc – sinh năm 1978 – Văn phòng luật sư Phan Thiết – Đoàn Luật sư tỉnh Bình Thuận.

Địa chỉ: Số 44, Nguyễn Thị Minh Khai, khu phố 2, phường Đức Nghĩa, thành phố Phan Thiết – Bình Thuận (có mặt).

Bị đơn: Ông Nguyễn Quốc H, sinh năm 1970 (có mặt)

Bà Nguyễn Thị Hồng L, sinh năm 1976 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 10A đường Cô Bắc, phường 4, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Địa chỉ cư trú: Thôn 4, xã LD, huyện HTB, tỉnh Bình Thuận.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Quốc P Văn phòng luật sư Quốc Phòng – Đoàn Luật sư tỉnh Bình Thuận (có mặt).

Địa chỉ: Số 81, Lã X, khu phố 2, phường TNP, thành phố Thủ Đức – Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 10/4/2019 cũng như các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị H, ông Trần Ngọc D, bà Lê Thị H, ông Trần Ngọc T là người đại diện theo uỷ quyền của bà Trần Thị H và ông Trần Ngọc D trình bày: Ngày 19/3/2017, gia đình chúng tôi có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Quốc H, bà Nguyễn Thị Hồng L diện tích đất trồng cây lâu năm khoảng 5ha, thời điểm ký Giấy sang nhượng đất rẫy chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa được đo đạc chính xác nhưng khi chuyển nhượng bên nhận chuyển nhượng và chúng tôi có đi xem xét hiện trạng đất, ranh giới đất, hai bên ước chừng diện tích đất chuyển nhượng khoảng 05 hecta tọa lạc tại thôn 4, xã LD, huyện HTB, tỉnh Bình Thuận. Trên đất có 01 căn nhà xây dựng khoảng 40m², một căn nhà lợp tole, 02 dãy chuồng heo, một máy nổ bơm nước, một mô tơ bơm nước và toàn bộ hệ thống dây điện, dây bơm nước trên đất. Số tiền chuyển nhượng là 950.000.000đồng và thanh toán làm ba đợt. Gia đình chúng tôi đã nhận số tiền 600.000.000đồng chuyển nhượng. Còn 350.000.000đồng thì phía vợ chồng ông H, bà L chưa thanh toán. Ngày 05/10/2017, gia đình chúng tôi được Ủy ban nhân dân huyện HTB cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 994576, CK 994575 và CK 994572 đứng tên Trần Ngọc T, tổng diện tích đất được cấp theo 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 23.646,2m². Ngày 25/3/2017, gia đình chúng tôi đã tiến hành giao diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông H, bà L sử dụng và ông H, bà L đã xây dựng các công trình trên đất. Theo thỏa thuận, sau khi sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà L thì gia đình chúng tôi yêu cầu ông H, bà L thanh toán số tiền 350.000.000 đồng còn lại nhưng ông H, bà L không đồng ý với lý do ông H, bà L cho rằng gia đình chúng tôi không giao cho ông H, bà L diện tích đất 5ha như thỏa thuận trong Giấy sang nhượng đất rẫy ngày 19/3/2017. Sau đó, chúng tôi làm đơn yêu cầu Ban Điều hành thôn 4, xã LD, huyện HTB giải quyết nhưng không thành. Nay chúng tôi khởi kiện Tòa án giải quyết: Buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 19/3/2017 và trả cho chúng tôi số tiền còn lại là 3.011.935.636 đồng (Ba tỷ không trăm mười một triệu chín trăm ba mươi lăm ngàn sáu trăm ba mươi sáu đồng). Trong trường hợp bị đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 19/3/2017 thì nguyên đơn yêu cầu hủy 02 Giấy sang nhượng đất rẫy được ký kết vào ngày 19/3/2017 và nguyên đơn đồng ý trả lại cho bị đơn số tiền đã nhận là 600.000.000đồng (Sáu trăm triệu đồng) và bồi thường cho bị đơn 4.416.428.500đ (bốn tỷ bốn trăm mười sáu triệu bốn trăm hai tám ngàn năm trăm đồng).

Bị đơn ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Hồng L trình bày: Vợ chồng chúng tôi cùng với ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị H, ông Trần Ngọc D, bà Lê Thị H có lập

Giấy sang nhượng đất rẫy lập ngày 19/3/2017 và ngày 25/3/2017 đã nhận đất canh tác sử dụng. Vợ chồng tôi không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn mà yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 19/3/2017, nguyên đơn phải giao đủ diện tích đất thỏa thuận theo hợp đồng ngày 19/3/2017 qua đo đạc thực tế là 40.574,5m² và vợ chồng tôi đồng ý trả số tiền còn lại là 300.000.000đồng (Ba trăm triệu đồng), ra sổ đỏ đứng tên vợ chồng tôi xong mới giao tiền còn lại. Từ khi nhận đất từ phía nguyên đơn thì chúng tôi đã xây dựng nhà, làm hàng rào, trồng cây toàn bộ trên đất.

Tại tòa Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đơn Luật sư Đỗ Minh Trúc trình bày: Giấy sang nhượng đất rẫy ngày 19/3/2017 thì diện tích chuyển nhượng trên dưới 5ha, thời điểm chuyển nhượng đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vi phạm Điều 188 Luật đất đai. Về nội dung: Khi ký hợp đồng không đo đạc thực tế, không ghi cụ thể đất thuộc thửa nào, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nào là vi phạm Điều 501 Bộ luật dân sự năm 2015, hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/3/2022 chưa tuân thủ Điều 152 Bộ luật dân sự là vô hiệu nhưng bị đơn đã nhận đất sử dụng. Giá chuyển nhượng đất là 950.000.000đ, bị đơn đã trả 600.000.000đ theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự thì bị đơn đã thực hiện 2/3 giao dịch nên đề nghị công nhận hợp đồng buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền còn lại là 3.011.925.636đ là giá tại thời điểm xét xử theo Chứng thư thẩm định giá ngày 23/7/2021 của Công ty cổ phần tư vấn và thẩm định giá Đông Nam – Chi nhánh Bình Thuận. Tài sản không yêu cầu nên không xem xét.

Tại tòa Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Luật sư Nguyễn Quốc P trình bày: Giấy sang nhượng đất rẫy ngày 19/3/2017 vi phạm Luật đất đai là không đúng vì khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Trung cam kết đất đứng tên ông H bà L thì trả hết số tiền còn lại. Do ông Trung không làm giấy nên vi phạm là có lỗi của ông Trung nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường 3.011.925.636đ là không có cơ sở pháp luật. Hiện nay ông H bà L đã nhận đất, canh tác đầu tư trên đất đề nghị công nhận hợp đồng, buộc ông H bà L trả số tiền còn lại tại thời điểm ký hợp đồng là 300.000.000đ.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tổ 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. Ý kiến về việc giải quyết vụ án và đề nghị:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị H, ông Trần Ngọc D, bà Lê Thị H đối với vợ chồng ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Hồng L về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dậu, ông Trung, bà Hạnh, bà Hoa với ông H, bà L theo 02 giấy sang nhượng đất rẫy ngày 19/3/2017 đối với diện tích đất đo đạc thực tế là 40.547,5m² gồm: thửa đất thửa số 12, 13 và 17 theo 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 994572, số CK 994575, số CK 994576 cùng ngày 05/10/2017 có tổng diện tích 23.646,2m² và thửa số 22 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 16.928,3m².

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị H, ông Trần Ngọc D, bà Lê Thị H về việc yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Hồng L trả cho ông bà 3.011.935.636đ.

- Vợ chồng ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Hồng L có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị H, ông Trần Ngọc D, bà Lê Thị H số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 350.000.000đ (ba trăm năm mươi triệu đồng).

Trong thời hạn chuẩn bị xét xử vụ án, Tòa án đã nhiều lần tổ chức phiên hòa giải để các bên đương sự tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, nhưng các bên đương sự không tự thỏa thuận được với nhau. Các đương sự đề nghị Tòa án đưa vụ án ra xét xử 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 căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tại quyết định đưa vụ án ra xét xử số 28/2022/QĐST-DS ngày 17/10/2022 đã ghi quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” qua thẩm tra tài liệu chứng cứ và các đương sự xác định yêu cầu của mình tại phiên Tòa thì Hội đồng xét xử thấy rằng quan hệ pháp luật giải quyết là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” được quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn và đất tại thôn 4, xã LD, huyện HTB nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì Tòa án nhân dân huyện HTB có thẩm quyền giải quyết.

[2]Về áp dụng pháp luật: Do hợp đồng dân sự giữa hai bên được xác lập vào năm 2017 là thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực nên áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật đất đai năm 2013 giải quyết.

[3]Về tư cách tham gia tố tụng: Căn cứ giấy ủy quyền ngày 22/02/2022 của nguyên đơn bà Trần Thị H ủy quyền cho ông Trần Ngọc T; giấy ủy quyền ngày 13/12/2022 của ông Trần Ngọc D ủy quyền cho ông Trần Ngọc T đại diện là hợp lệ đúng quy định tại Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2015 nên được chấp nhận.

[4] Kết quả thu thập chứng cứ tại Văn bản số 2681/UBND-NC ngày 04/11/2020 của Ủy ban nhân dân huyện HTB có nội dung:

[4.1]Thửa đất thửa số 13/5.433m² cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 994572 ngày 05/10/2017; thửa đất thửa số 12/7.306,9m² cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 994575 ngày 05/10/2017; thửa đất thửa số 17/10.906,3m² cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 994576 ngày 05/10/2017 có nguồn gốc là do ông Trần Ngọc T nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Như (công dân thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng) vào năm 2007. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Trần Ngọc T sử dụng ổn định trồng cà phê, mít, điều đến tháng 3/2017 đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho ông Nguyễn Quốc H, ông Trung đã giao đất cho ông H trồng thêm ổi, sầu riêng và xây dựng nhà ở đến thời điểm tranh chấp.

[4.2]Qua rà soát hồ sơ địa chính thể hiện các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 994572, số CK 994575 và số CK 994576 cấp cùng ngày 05/10/2017 đứng tên ông Trần Ngọc T là cấp đúng quy định tại khoản 1 Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 1 Điều 101 Luật đất đai năm 2013 và đúng

đôi tượng sử dụng đất, vì nguồn gốc đất do ông Trần Ngọc T nhận chuyển nhượng từ năm 2007 và ông Trung đã sử dụng ổn định, không có tranh chấp đến thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2017.

[4.3] Các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 994572, số CK 994575 và số CK 994576 cấp cùng ngày 05/10/2017 đứng tên ông Trần Ngọc T là cấp cho cá nhân ông Trần Ngọc T. Các thửa đất thửa số 13/5.433m² cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 994572 ngày 05/10/2017; thửa đất thửa số 12/7.306,9m² cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 994575 ngày 05/10/2017; thửa đất thửa số 17/10.906,3m² cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 994576 ngày 05/10/2017 có tổng diện tích là 23.646,2m² qua đo đạc hiện trạng 40.574,5m² chênh lệch tăng 16.928,3m². Diện tích chênh lệch này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nằm ngoài diện tích các thửa số 12, 13 và 17 nói trên. Do đó, để xử lý sự chênh lệch diện tích này, sau khi có kết quả giải quyết tranh chấp UBND huyện Hàm Thuận Bắc sẽ thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo kết quả giải quyết tranh chấp có hiệu lực pháp luật.

[5] Về yêu cầu của các đương sự, Hội đồng xét xử phân tích như sau: Ngày 19/3/2017, ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị H, ông Trần Ngọc D, bà Lê Thị H đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Hồng L diện tích đất khoảng 5ha (tương đương 50.000m²) giá 950.000.000đ. Ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị H, ông Trần Ngọc D, bà Lê Thị H làm “Giấy sang nhượng đất rẫy” và nhận tiền của vợ chồng ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Hồng L là 600.000.000đ, còn lại 350.000.000đ khi nào ông H bà L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới trả đủ. Khi thỏa thuận chuyển nhượng đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ngày 05/10/2017 Trần Ngọc T được cấp 23.646,2m²; còn lại 16.928,3m² theo công văn số 2681/UBND-NC ngày 04/11/2020 thì sẽ được cấp khi có kết quả giải quyết của Tòa án và bị đơn cũng đồng ý nhận đất qua đo đạc thực tế là 40.547,5m². Xét hai bên không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác nhận là không đúng với Luật Đất đai về hình thức. Xét về nội dung, theo giấy sang nhượng đất rẫy ngày 19/3/2017 thì ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị H, ông Trần Ngọc D, bà Lê Thị H đồng ý chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông H, bà L và đã nhận 600.000.000đ khi nào ông H và bà L đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trả đủ 350.000.000đ nữa được các bên thừa nhận là đúng pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị H, ông Trần Ngọc D, bà Lê Thị H với ông H và bà L không tuân thủ đầy đủ các quy định của Luật Đất đai về hình thức nhưng trên thực tế ông H và bà L đã nhận đất diện tích 40.547,5m² trực tiếp sản xuất liên tục từ năm 2017 đến nay và đã trả tiền cho ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị H, ông Trần Ngọc D, bà Lê Thị H 600.000.000đ, còn lại 350.000.000đ chưa trả. Theo quy định tại điểm b2, tiểu mục 2.3, mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 thì trong trường hợp này hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị H, ông Trần Ngọc D, bà Lê Thị H với ông H và bà L không bị coi là vô hiệu và ngoài ra, theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng bên bị đơn đã trả tiền

cho nguyên đơn 600.000.000 đồng, phía nguyên đơn đã giao quyền sử dụng đất cho bị đơn là đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực. Do đó, có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 19/3/2017.

[6] Tại phiên tòa ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị H, ông Trần Ngọc D, bà Lê Thị H yêu cầu buộc bị đơn trả cho ông bà số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 3.011.935.636 đồng (Ba tỷ không trăm mười một triệu chín trăm ba mươi lăm ngàn sáu trăm ba mươi sáu đồng). Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo Giấy sang nhượng đất rẫy ngày 19/3/2017 có nội dung “...gia đình chúng tôi nhận sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) đứng tên ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Hồng L, mọi chi phí, thuế má gia đình chúng tôi chịu. Trước khi nhận sổ đỏ, ông H đã đưa trước cho chúng tôi 03 đợt tiền ngày 19/3/2017 là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng), đợt 2 ngày 25/3/2017 là 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng), đợt 3 khi nào ông Trung và ông Dậu làm sổ đỏ đứng tên ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Hồng L, lúc đó ông H sẽ giao tiếp số tiền còn lại là 350.000.000đ...”. Từ ngày 19/3/2017 đến nay (13/12/2022) ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị H, ông Trần Ngọc D, bà Lê Thị H không làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) đứng tên ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Hồng L là vi phạm thỏa thuận nên có lỗi. Do đó, không có cơ sở pháp luật chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền còn lại là 3.011.935.636 đồng (Ba tỷ không trăm mười một triệu chín trăm ba mươi lăm ngàn sáu trăm ba mươi sáu đồng) mà chỉ chấp nhận một phần buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền còn lại khi ký kết sang nhượng đất là 350.000.000đ (ba trăm năm mươi triệu đồng), còn lại 2.661.935.636đ bác yêu cầu.

[7] Đối với tài sản có trên đất gồm: Nhà cấp 3C có gác suốt chiều cao 2,4m, diện tích $(9,8m \times 13m) \times 2 + (6m \times 10,1m) \times 2 = 376m^2$. Nhà cấp 4A diện tích $72,8m^2$ ($5,6m \times 13m$). Mái che khung sắt tiền chế diện tích $(12m \times 6m) + (132m \times 3m) + (4,6m \times 9,3m) = 154,38m^2$ giá trị còn lại 70%. Nhà vệ sinh thường diện tích $4,2m \times 3,2m = 9,66m^2$. Kiềng nhà xây gạch Block cao 2,6m dài $9m + 17,2m$ giá trị còn lại 70%. Sân đúc bê tông diện tích $(9m \times 17,2m) + 4,4m \times 12,2m + (14m \times 6m) + (13,2m \times 4,5m) = 351,88m^2$. Đất đỏ nền diện tích $9m \times 17,2m \times 2 = 309,6m^3$. Chái tạm không vách nền đất diện tích $12,8m \times 5,4m = 69,12m^2$. Chuồng gà mái tole, vách tole, gỗ, nền xi măng diện tích $10,7m \times 7,8m = 83,46m^2$. Chuồng dê thứ nhất dài 40m ngang 9m cao 5m. Chuồng dê thứ hai dài 20m ngang 9m cao 5m. Ổi 500 cây 04 năm tuổi. Sầu riêng 300 cây 02 năm tuổi. Dừa 20 cây 02 năm. Măng cụt 01 cây. Bơ 100 cây 03 năm tuổi. Chôm chôm 04 cây. Chuối 500 cây. Mít 2.500 cây từ 2 năm đến 4 năm tuổi. Hàng rào lưới B40 cao 1,4m dài 100m giá trị còn lại 70%. Tất cả là của vợ chồng ông H và bà L do đương sự không yêu cầu giải quyết nên Tòa không xem xét.

[8] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện HTB và ý kiến của luật sư Nguyễn Quốc P tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay là thỏa đáng phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận. Còn lời bào chữa của luật sư Đỗ Minh Trúc chấp nhận một phần.

[9] Về án phí, lệ phí:

Do yêu cầu của nguyên đơn bị bác 2.661.935.636đ nên phải chịu tiền án phí là 85.238.000đ. Ngoài ra Nguyên đơn ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị H, ông Trần Ngọc

D, bà Lê Thị H phải chịu lệ phí xem xét tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất, đối với số tiền 300.000đ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị H, ông Trần Ngọc D, bà Lê Thị H đã nộp sẽ được khấu trừ.

Vợ chồng ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Hồng L phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm, vợ chồng ông H và bà Long buộc phải trả số tiền 350.000.000đ cho ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị H, ông Trần Ngọc D, bà Lê Thị H nên phải chịu án phí trên tổng số tiền phải thanh toán theo quy định của pháp luật là $350.000.000đ \times 5\% = 17.500.000đ$, tổng cộng 17.800.000đ. Vợ chồng ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Hồng L không phải chịu lệ phí xem xét tại chỗ, định giá tài sản.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1.Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và điểm b khoản 1 Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 129, Điều 385, Điều 398 và Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 4, Điều 5, Điều 166, Điều 167, Điều 168, Điều 169, Điều 179, Điều 188 Luật đất đai. Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

2.Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị H, ông Trần Ngọc D, bà Lê Thị H đối với vợ chồng ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Hồng L về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 19/3/2017 giữa ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị H, ông Trần Ngọc D, bà Lê Thị H với vợ chồng ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Hồng L đối với diện tích đất đo đạc thực tế là 40.547,5m² gồm: thửa đất thửa số 13/5.433m² cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 994572 ngày 05/10/2017; thửa đất thửa số 12/7.306,9m² cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 994575 ngày 05/10/2017; thửa đất thửa số 17/10.906,3m² cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 994576 ngày 05/10/2017 đứng tên Trần Ngọc T và diện tích 16.928,3m² chưa được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (có sơ đồ vị trí kèm theo). Buộc bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Hồng L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trả số tiền còn thiếu cho nguyên đơn ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị H, ông Trần Ngọc D, bà Lê Thị H là 350.000.000đ (ba trăm năm mươi triệu đồng).

- Ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị H, ông Trần Ngọc D, bà Lê Thị H giao các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất nói trên cho vợ chồng ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Hồng L, ông H bà L liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

“Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc 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”.

- Bác yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị H, ông Trần Ngọc D, bà Lê Thị H về việc buộc vợ chồng ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Hồng L trả số tiền còn thiếu 2.661.925.636đ (hai tỷ sáu trăm sáu mươi một triệu chín trăm hai mươi lăm ngàn sáu trăm ba mươi sáu đồng).

3.Về án phí, lệ phí: Áp dụng: Điều 145, Điều 147, Điều 163; Điều 164; Điều 165 và Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 26, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

- Ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị H, ông Trần Ngọc D, bà Lê Thị H phải chịu 85.238.000đ (tám mươi lăm triệu hai trăm ba mươi tám ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ 300.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0026578 ngày 17/4/2019, còn lại 84.938.000đ tiếp tục nộp được chia mỗi người nộp 21.234.500đ (hai mươi một triệu hai trăm ba mươi bốn ngàn năm trăm đồng).

- Vợ chồng ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Hồng L phải chịu 17.800.000đ (mười bảy triệu tám trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị H, ông Trần Ngọc D, bà Lê Thị H phải chịu 35.993.000đ (ba mươi lăm triệu chín trăm chín mươi ba ngàn đồng) lệ phí xem xét tại chỗ, định giá tài sản và đã nộp đủ nên không phải nộp nữa.

- Vợ chồng ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Hồng L không phải chịu lệ phí xem xét tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất.

4.Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 13/12/2022).

Trường hợp bản án 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:

- TAND tỉnh Bình Thuận;
- VKSND huyện HTB;
- Chi cục THADS huyện HTB;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ.

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

Ung Thanh Q