TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN KRÔNG ANA** **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 10/2021/DS-ST
Ngày 24 tháng 5 năm 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 KRÔNG ANA, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Tuyên.

Các hội thẩm nhân dân: Ông Vũ Kim Quy và ông Phạm Thế Chiến.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Dung – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Ana.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Ana tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Ngọc Huy - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 5 năm 2021 tại hội trường Tòa án nhân dân huyện Krông Ana, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 149/2020/TLST- DS ngày 12 tháng 11 năm 2020 về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 20/2021/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông Tống Văn Q, sinh năm 1960 và bà Vũ Thị G , sinh năm 1966. Cùng trú tại: Thôn Q1 1, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. (Bà G ủy quyền cho ông Q tham gia tố tụng theo giấy ủy quyền ngày 02/12/2020), ông Q có mặt.

* *Bị đơn:* Ông Ngô Tất T, sinh năm 1950 và bà Phạm Thị T1, sinh năm 1956. Cùng trú tại: Thôn Ea, xã B, huyện K, Đắk Lắk. (Bà T1 ủy quyền cho ông T tham gia tố tụng, theo giấy ủy quyền ngày 27/02/2021), ông T có mặt.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam.

Địa chỉ: T, H, Quận H, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Danh Đ, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam – Chi nhánh B. Địa chỉ: …đường N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

- Chi cục Thi hành án dân sự huyện K. Địa chỉ: Số … đường C, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Gia H – Chấp hành viên, vắng mặt và có đơn xin giải quyết vắng mặt.

- Bà Đỗ Thị A, sinh năm 1969. Địa chỉ: Số nhà .. hẻm ., tổ dân phố Y, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt và có đơn xin giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện 27/7/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/10/2020 và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Tống Văn Q trình bày:

Ngày 10/3/2008 vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Ngô Tất T, bà Phạm Thị T1 lô đất có diện tích 240m^2 tại thôn Ea, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (chiều ngang mặt đường tỉnh lộ là 6m, chiều dài 40m) với giá là 60.000.000đ (sáu mươi triệu đồng), ông bà đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông T. Hai bên thỏa thuận ghi trong giấy chuyển nhượng là thủ tục sang nhượng, các khoản thuế, phí đều do bên chuyển nhượng trả; tiền chuyển mục đích sử dụng đất do bên nhận chuyển nhượng trả.

Diện tích đất trên nằm trong Quyền sử dụng đất của ông T, bà T1 tại số thửa 59, tờ bản đồ 20 thôn Ea, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Vị trí thửa đất chuyển nhượng cụ thể như sau:

Phía Đông giáp lô ông bà: …;

Phía Bắc giáp đường đi buôn C;

Phía Nam giáp đất ông T;

Phía Tây giáp đất ông T.

Giấy sang nhượng đất được ban tự quản thôn Ea , địa chính xã và UBND xã B xác nhận ngày 11/3/2008.

Đến năm 2011 gia đình ông T yêu cầu ông Q nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất và làm thủ tục tách thửa nhưng gia đình ông Q không có tiền để nộp nên không làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định được.

Sau đó vợ chồng ông T dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp vay vốn ngân hàng cho đến nay. Kể từ ngày hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, ông Q bà G đã nhận đất để quản lý và sử dụng, tài sản gắn liền trên đất đến nay vẫn không có biến động gì so với thời điểm nhận chuyển nhượng.

Nay ông Q yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông T, bà T1. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu, thì ông Q đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý buộc ông T, bà T1 phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền đã nhận của ông Q, bà G và phải bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 23/11/2020 và quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Ngô Tất T trình bày: Ngày 10/3/2008 vợ chồng ông chuyển nhượng của cho ông Q, bà G lô đất có diện tích 240m^2 tại thôn Ea, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (chiều ngang mặt đường tỉnh lộ là 6m, chiều dài 40m) với giá là 60.000.000đ (sáu mươi triệu đồng). Ông Q, bà G đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông T, hai bên có viết giấy xin sang nhượng đất có nội dung thể hiện các khoản thuế, phí đều do bên chuyển

nhượng trả, còn tiền chuyển mục đích sử dụng đất do bên nhận chuyển nhượng trả. Giấy sang nhượng đất được ban tự quản thôn Ea, địa chính xã và UBND xã B xác nhận ngày 11/3/2008. Diện tích đất trên nằm trong Quyền sử dụng đất của ông T, bà T1 tại số thửa 59, tờ bản đồ 20, thôn Ea, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (ngày 09/6/2011 ông T, bà T1 được cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất số BA 718502, đã hợp thửa đất 123, tờ bản đồ số 108 với thửa số 59, tờ bản đồ 20 thành thửa 123, tờ bản đồ 108).

Đến năm 2011 gia đình ông T yêu cầu ông Q nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất và làm thủ tục tách thửa nhưng ông Q không có tiền để nộp nên không làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật được.

Ngày 14/6/2016 ông T, bà T1 dùng quyền sử dụng đất thửa số 123, tờ bản đồ số 108, theo giấy chứng nhận QSD đất số BA 718502, diện tích 5.470m^2 đất trồng cây lâu năm, thế chấp vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam – Chi nhánh B – Phòng giao dịch K cho đến nay.

Nay ông Ngô Tất T, bà Phạm Thị T1 yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo pháp luật.

Người có quyền lợi liên quan: Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam, có văn bản trình bày ý kiến số 54/CV-BIDV.BM ngày 18/01/2021 như sau:

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tờ bản đồ số 20, thửa số 59 địa chỉ thôn Ea, xã B của ông Ngô Tất T, bà Phạm Thị T1 cho ông Tống Văn Q, bà Vũ Thị G theo giấy xin sang nhượng đất ngày 10/3/2008 không đáp ứng được yêu cầu có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất theo quy định tại Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013. Đồng thời giấy xin sang nhượng đất của hai bên ngày 10/3/2008 Địa chính xã B đề nghị hai bên làm thủ tục chuyển nhượng theo đúng trình tự quy định của pháp luật. Tại thời điểm ngày 09/6/2011 UBND huyện K cấp đổi, cấp lại, đã hợp thửa đất số 123, tờ bản đồ số 108 và thửa số 59 tờ bản đồ số 20 thành thửa số 123, tờ bản đồ số 108, tài sản quyền sử dụng đất này ông Ngô Tất T đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam, hợp đồng đã được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Ngân hàng là bên nhận thế chấp hợp pháp nên ngân hàng được xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng của ông Ngô Tất T với ông Tống Văn Q là không phù hợp quy định của pháp luật, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đảm bảo quyền lợi của ngân hàng.

Người có quyền lợi liên quan bà Đỗ Thị A trình bày: Ông Ngô Tất T, bà Phạm Thị T1 có nợ tiền của bà mà không trả nên bà đã khởi kiện ông T, bà T1 ra Tòa án. Ngày 14/8/2019 Tòa án nhân dân huyện K đã ban hành quyết định số 36/2019/QĐST-DS buộc ông Ngô Tất T, bà Phạm Thị T1 phải trả cho bà số tiền 362.182.000đ. Bà đã làm đơn yêu cầu thi hành án gửi Chi cục Thi hành án dân sự huyện K để thi hành quyết định trên. Chi cục Thi hành án dân sự huyện K đã tiến hành các thủ tục thẩm định để cưỡng chế, kê biên tài sản của ông Ngô Tất T, bà Phạm Thị T1. Phần đất mà ông Q, bà G yêu cầu công nhận hợp đồng nằm trong

diện tích đất tại thửa đất số 123, tờ bản đồ số 108, địa chỉ tại thôn Ea, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk của ông T, bà T1 bị thi hành án kê biên.

Nay ông Q, bà G khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện K giải quyết buộc ông Ngô Tất T, bà Phạm Thị T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q, bà G , bà A đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Gia H trình bày:

Theo quyết định số 36/2019/QĐST-DS ngày 14/8/2019 của TAND huyện Krông Ana và Quyết định thi hành án dân sự số 28/QĐ-CCTHADS ngày 03/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, ông Ngô Tất T, bà Phạm Thị T1 phải trả nợ cho bà Đỗ Thị A số tiền 362.182.000đ.

Ngày 18/3/2020 Chi cục Thi hành án dân sự huyện K đã ra quyết định thi hành án số 05/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của ông Ngô Tất T, bà Phạm Thị T1.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất gồm có:

- Quyền sử dụng đất thửa số 123, tờ bản đồ số 108, diện tích 5.470m^2, tọa lạc tại thôn Ea, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 718502, ngày 09/6/2011 mang tên ông Ngô Tất T, bà Phạm Thị T1.

- Quyền sử dụng đất thửa số 27a, tờ bản đồ số 20, có diện tích 3.815m^2, đất trồng cây lâu năm tại thôn Ea, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 718788 ngày 24/5/2011 mang tên ông Ngô Tất T và bà Phạm Thị T1.

- Quyền sử dụng đất thửa số 150, tờ bản đồ số 20, có diện tích 1.047m^2, đất trồng cây lâu năm tại thôn Ea, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 192915 ngày 17/01/2017 mang tên ông Ngô Tất T và bà Phạm Thị T1.

Để đảm bảo quyền lợi của các bên theo đúng quy định của pháp luật, Chi cục Thi hành án dân sự huyện K đề nghị Tòa án nhân dân huyện Krông Ana giải quyết vụ việc theo đúng quy định của pháp luật về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Ana phát biểu ý kiến: Tòa án xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp là*"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Bị đơn cư trú tại huyện K nên Tòa án nhân dân huyện Krông Ana thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thời hạn chuẩn bị xét xử: Tòa án đã đưa vụ án ra xét xử trong thời hạn luật định, đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về tư cách tham gia tố tụng: Xác định đúng tư cách đương sự quy định tại Điều 68 BLTTDS. Về thu thập chứng cứ Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ đúng theo quy định tại Điều 97 BLTTDS.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Các đương sự thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của đương sự theo quy định.

Việc tuân thủ pháp luật tố tụng của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 122, Điều 137, Điều 689, Điều 691, Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 106 và Điều 127 Luật đất đai năm 2003, đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tống Văn Q, bà Vũ Thị G và ông Ngô Tất T, bà Phạm Thị T1 là hợp đồng vô hiệu.

Giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng dân sự vô hiệu: Buộc ông T, bà T1 phải hoàn trả cho ông Q, bà G số tiền đã nhận là 60.000.000đ và phải bồi thường thiệt hại cho ông Q, bà G số tiền 19.045.000đ.

Ông T, bà T1 là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự 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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng và quan hệ pháp luật tranh chấp: Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện K và bà Đỗ Thị A có đơn xin xét xử vắng mặt; Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam đã được Toà án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Toà án vẫn tiến hành xét xử là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông Tống Văn Q, bà Vũ Thị G nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Ngô Tất T, bà Phạm Thị T1 nhưng chưa thực hiện các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, ông Q khởi kiện yêu cầu ông T, bà T1 phải hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng. Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 BLTTDS, bị đơn cư trú tại xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Ana.

[3] Về yêu cầu khởi kiện: Nguyên đơn ông Tống Văn Q, bà Vũ Thị G yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 10/3/2008 giữa bên chuyển nhượng ông Ngô Tất T, bà Phạm Thị T1 và bên nhận chuyển nhượng ông Tống Văn Q, bà Vũ Thị G và xuất trình chứng cứ là "Giấy xin

sang nhượng đất", được ban tự quản thôn Ea và UBND xã xác nhận ngày 11/3/2008. Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thừa nhận trong năm 2011 khi ông T yêu cầu ông Q, bà G nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, đăng ký quyền sử dụng đất nhưng ông Q, bà G không có tiền để nộp theo thỏa thuận nên không hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật được.

[3.1] Xét hình thức và nội dung của giấy xin sang nhượng đất đề ngày 10/3/2008 do các bên ký kết không đảm bảo về nội dung và hình thức theo quy định tại điểm b, khoản 1, khoản 2 Điều 122; Điều 689, Điều 691, Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 106 và Điều 127 Luật đất đai năm 2003.

Lô đất các bên chuyển nhượng có diện tích 240m^2 nằm trong thửa đất số 59, tờ bản đồ số 20 (ngày 09/6/2011 ông T, bà T1 được UBND huyện K cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp thửa đất số 59, tờ bản đồ số 20 với thửa 123, tờ bản đồ số 108, thành thửa số 123, tờ bản đồ số 108 diện tích 5.470m^2 là đất trồng cây lâu năm), không đủ diện tích tối thiểu để tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định số 36/2014 ngày 17/10/2014 của UBND tỉnh Đắk Lắk.

[3.2] Vào ngày 14/6/2016 ông T, bà T1 đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2016/8655469/HĐBĐ với Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam – Chi nhánh B – Phòng giao dịch K thế chấp quyền sử dụng đất thửa số 123, tờ bản đồ số 108, diện tích 5.470m^2, tọa lạc tại thôn Ea, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 718502, ngày 09/6/2011 mang tên ông Ngô Tất T, bà Phạm Thị T1. Hợp đồng được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định của pháp luật.

Mặt khác, ông T, bà T1 có nợ của bà Đỗ Thị A số tiền là 362.182.000đ theo quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 36/2019/QĐST-DS ngày 14/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện Krông Ana, bà A đã làm đơn yêu cầu thi hành quyết định trên. Ngày 18/3/2020 Chi cục Thi hành án dân sự huyện K đã ban hành quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 05/QĐ-CCTHADS, theo đó các tài sản bị kê biên bao gồm Quyền sử dụng đất thửa số 123, tờ bản đồ số 108, diện tích 5.470m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 718502, do UBND huyện K cấp ngày 09/6/2011 cho ông Ngô Tất T, bà Phạm Thị T1; tài sản trên đang chấp tại Ngân hàng để bảo đảm nghĩa vụ vay vốn, đồng thời cũng bị Chi cục Thi hành án dân sự có quyết định kê biên, cưỡng chế để thi hành án.

Căn cứ điểm b khoản 1, khoản 2 Điều 122, Điều 689, Điều 691, Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106 và Điều 127 của Luật đất đai năm 2003, quyền sử dụng đất của ông T, bà T1 nói trên không đủ điều kiện để chuyển nhượng do vi phạm điều cấm của pháp luật. Do vậy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 10/3/2008 giữa ông Ngô Tất T, bà Phạm Thị T1 và ông Tống Văn Q, bà Vũ Thị G , mà cần tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

[3.3] Về việc xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Căn cứ Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005, cần buộc các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật. Xét các chứng cứ nguyên đơn cung cấp, lời trình bày của bị đơn, có cơ sở để chứng minh việc nguyên đơn đã giao cho bị đơn số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 60.000.000đ, buộc bị đơn ông T, bà T1 phải trả lại cho ông Q, bà G số tiền nói trên. Tại biên bản định giá tài sản ngày 07/01/2021 thì trị giá quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất có tổng giá trị là 98.090.000đ, so với giá các bên chuyển nhượng có sự chênh lệch là 38.090.000đ. Tại giấy xin sang nhượng đất giữa các bên thể hiện nội dung bên chuyển nhượng ông T, bà T1 phải chịu các khoản thuế, lệ phí, còn bên nhận chuyển nhượng ông Q, bà G phải nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, nhưng ông Q không có tiền để nộp nên không thực hiện được việc chuyển nhượng theo luật định. Quá trình sử dụng ông T, bà T1 dùng tài sản thế chấp ngân hàng, hiện để quá hạn không trả được nợ cho ngân hàng. Xét mức độ lỗi của ông T, bà T1 và ông Q, bà G là ngang nhau, do vậy đối với phần thiệt hại do hợp đồng vô hiệu, ông Q, bà G phải chịu 50% thiệt hại bằng 19.045.000đ và ông T, bà T1 phải chịu 50% thiệt hại bằng 19.045.000đ. Cần buộc ông T, bà T1 phải bồi thường thiệt hại cho ông Q, bà G số tiền 19.045.000đ.

Đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, ông Q, bà G phải giao trả tài sản cho ông T, bà T1 với diện tích đo đạc thực tế theo biên bản định giá ngày 07/01/2021 là 230,8 m^2 tọa lạc tại thôn Ea, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; tài sản gắn liền trên đất là 07 cây cà phê loại C , trồng năm 2005. Diện tích đất có tứ cận cụ thể như sau:

- Phía bắc giáp đường tỉnh lộ 10b rộng 5,77m;

- Phía nam giáp đất ông bà .. rộng 5,77m;

- Phía đông giáp đất bà …, dài 40m;

- Phía tây giáp đất ông …., dài 40m.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Căn cứ khoản 1 Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166 BLTTDS. Ông Ngô Tất T, bà Phạm Thị T1 phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 3.000.000đ *(Ba triệu đồng)*.

Nguyên đơn ông Tống Văn Q, bà Vũ Thị G được nhận lại số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 3.000.000đ *(Ba triệu đồng),* khi Chi cục Thi hành án dân sự huyện K thu được tiền của ông Ngô Tất T, bà Phạm Thị T1.

[5] Về án phí: Ông Ngô Tất T, bà Phạm Thị T1 là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí. Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 và khoản 6 Điều 15, Điều 26 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, lệ phí Tòa án.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Ngô Tất T, bà Phạm Thị T1.

Hoàn trả cho nguyên đơn ông Q, bà G số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 122, Điều 137, Điều 689, Điều 691, Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 106 và Điều 127 Luật đất đai năm 2003; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 và khoản 6 Điều 15, Điều 26 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, lệ phí Tòa án.

1/ Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/3/2008 giữa ông Ngô Tất T, bà Phạm Thị T1 và ông Tống Văn Q, bà Vũ Thị G là hợp đồng vô hiệu.

Về xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

- Buộc ông Ngô Tất T, bà Phạm Thị T1 phải trả lại cho ông Tống Văn Q, bà Vũ Thị G số tiền 60.000.000đ *(Sáu mươi triệu đồng)*. Ông T, bà T1 phải bồi thường thiệt hại cho ông Q, bà G do hợp đồng bị vô hiệu số tiền là 19.045.000đ *(Mười chín triệu, không trăm bốn mươi lăm nghìn đồng)*.

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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

- Ông Tống Văn Q, bà Vũ Thị G phải trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông Ngô Tất T, bà Phạm Thị T1 với diện tích đất đo đạc thực tế là 230,8 m^2 tọa lạc tại thôn Ea, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; tài sản gắn liền trên đất là 07 cây cà phê loại C, trồng năm 2005. Diện tích đất có tứ cận cụ thể như sau:

- Phía bắc giáp đường tỉnh lộ 10b rộng 5,77m;

- Phía nam giáp đất ông bà .. rộng 5,77m;

- Phía đông giáp đất bà …, dài 40m;

- Phía tây giáp đất ông …., dài 40m.

2/ Về chi phí tố tụng: Ông Ngô Tất T, bà Phạm Thị T1 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 3.000.000đ *(Ba triệu đồng)*.

Ông Tống Văn Q, bà Vũ Thị G được nhận lại số tiền tạm ứng chi phí tố tụng 3.000.000đ *(Ba triệu đồng)* khi Chi cục Thi hành án dân sự huyện K thu được tiền chi phí tố tụng của ông T, bà T1.

3/ Về án phí: Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Ngô Tất T, bà Phạm

Thị T1.

Hoàn trả cho ông Tống Văn Q, bà Vũ Thị G số tiền 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 14797 ngày 05/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K.

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án hợp lệ.

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, quyền 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 Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- P. Kiểm tra - TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Ana;
- Chi cục THADS huyện Krông Ana;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Đình Tuyên