

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐẮK SONG
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 30/2019/DS-ST

Ngày 11-10- 2019.

*“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 ĐẮK SONG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Âu;

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hoàng Minh Hải;

2. Bà Võ Thị Mơ.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Hà Thị Thúy Nga– Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đăk Song, tỉnh Đăk Nông;

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đăk Song, tỉnh Đăk Nông tham gia phiên tòa:* Bà Lê Thị Tâm– Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đăk Song xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 77/2017/TLST- DS ngày 17 tháng 5 năm 2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 35/2018/QĐXXST – DS ngày 16 tháng 10 năm 2018; Quyết định hoãn phiên tòa số: 31/2018/QĐST-DS ngày 13 tháng 11 năm 2018; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 10/2018/QĐST-DS ngày 29 tháng 11 năm 2018; Quyết định tạm đình chỉ số: 41A/2018/QĐST-DS ngày 29 tháng 12 năm 2018; Thông báo mở lại phiên tòa số 08/TB-TA ngày 23 tháng 8 năm 2019; Quyết định hoãn phiên tòa số: 29/2019/QĐST-DS ngày 23 tháng 9 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Huỳnh Phước H - có mặt.

Địa chỉ: Thôn 01, xã N, huyện S, tỉnh Đăk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Phước H: Ông Lê Hoàng L (Văn bản ủy quyền ngày 05/5/2017) – có mặt.

Địa chỉ: 74/4 Hoàng Hoa T, phường Tân T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn: Bà Lê Thị Kim L1 – Vắng mặt lần thứ II

Địa chỉ: Thôn 03, xã N, huyện S, tỉnh Đắk Nông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án:

1/ Bà Trịnh Thị Cẩm N – có mặt.

Địa chỉ: Thôn 01, xã N, huyện S, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện cho bà Trịnh Thị Cẩm N: Ông Lê Hoàng L (Văn bản ủy quyền ngày 02/8/2017) – có mặt.

Địa chỉ: 74/4 Hoàng Hoa T, phường Tân T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2/ Bà Trần Thị Thùy T và ông Nguyễn Chí H (ông Hiếu đã ủy quyền cho bà T theo văn bản ủy quyền ngày 08/6/2018) - vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn 03, xã N, huyện S, tỉnh Đắk Nông.

3/ Ông Trần Minh T1 – vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn 02, xã N, huyện S, tỉnh Đắk Nông.

4/ Ông Hoàng Hồng Đ và bà Đinh Thị T2 - có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn 03, xã N, huyện S, tỉnh Đắk Nông.

Những người tham gia tố tụng khác:

Người làm chứng: Anh Trịnh Cao T - có mặt.

Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện S, tỉnh Đắk Nông.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 05/5/2017, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Huỳnh Phước H là ông Lê Hoàng L trình bày:

Ngày 31/5/2015, ông Huỳnh Phước H và bà Trịnh Thị Cẩm N nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Kim L1 01 thửa đất có chiều ngang là 16m, chiều sâu là 27m, diện tích là 432m², có tứ cận: Phía đông giáp đất bà L1, phía tây giáp đất bà L1, phía nam giáp đất ông T1, phía bắc giáp đường dân sinh, đất tọa lạc tại thôn 3, xã N, huyện S, tỉnh Đắk Nông với giá 160.000.000đ (*Một trăm sáu mươi triệu đồng*). Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ). Hai bên có viết giấy tay với nhau, bà L1 đã nhận đủ 160.000.000đ (*Một trăm sáu mươi triệu đồng*) và đã giao thửa đất cho ông H, bà N sử dụng. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông H, bà N tiến hành rào hàng rào và trồng cây gòn để trồng tiêu. Đến thời hạn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà L1 không làm thủ tục sang tên cho ông H, bà L1. Qua nhiều lần thương lượng nhưng bà L1 vẫn không thực hiện thủ tục sang tên cho ông H, bà L1 như cam kết và đã bỏ đi khỏi địa phương. Do đó, ông Huỳnh

Phước H yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc bà Lê Thị Kim L1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/5/2015. Trong trường hợp không công nhận hợp đồng thì yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu để đảm bảo quyền lợi cho ông H, bà N.

Tại phiên tòa, ông H thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu và buộc bà Lê Thị Kim L1 trả lại cho ông Huỳnh Phước H 160.000.000đ (*Một trăm sáu mươi triệu đồng*).

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án bà Trịnh Thị Cẩm N là ông Lê Hoàng L trình bày: Bà N đồng ý với phần trình bày của chồng bà là ông Huỳnh Phước H và không có ý kiến gì thêm.

Bị đơn bà Lê Thị Kim L1: Bà L1 đã bỏ đi khỏi địa phương trước khi ông Huỳnh Phước H khởi kiện. Tòa án đã giải quyết việc dân sự, thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú đối với bà L1 nhưng bà L1 vẫn không về Tòa án để giải quyết việc tranh chấp dân sự với ông Huỳnh Phước H. Đồng thời với việc thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú đối với bà L1, Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng cho bà L1 tại Ủy ban nhân dân xã N, tại nơi cư trú của bà L1 và tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện S. Tuy nhiên, tại phiên tòa mở ngày 11/10/2019, bà L1 vẫn vắng mặt. Do đó, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án bà Trần Thị Thùy T và ông Nguyễn Chí H (bà T đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Chí H) trình bày: Bà Lê Thị Kim L1 có nghĩa vụ phải thi hành án cho bà và ông Nguyễn Chí H số tiền 1.023.830.000đ (*Một tỉ không trăm hai mươi ba triệu tám trăm ba mươi nghìn đồng*) theo bản án Dân sự số 06/2016/DSST ngày 14/4/2016 của Tòa án nhân dân huyện S. Ngày 30/4/2016 bà T đã làm đơn yêu cầu thi hành án. Ngày 31/8/2016, cơ quan thi hành án dân sự huyện Đắk Song đã ra quyết định kê biên tài sản đối với thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Kim L1 trong đó có diện tích đất mà bà L1 đã chuyển nhượng cho ông Huỳnh Phước H. Do đó, bà T và ông Huỳnh Chí H không đồng ý với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/5/2017 giữa bà ông Huỳnh Phước H và bà Lê Thị Kim L1 mà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và bà L1 để đảm bảo công tác thi hành án cho bà và ông Nguyễn Chí H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án bà Đinh Thị T2 và ông Hoàng Hồng Đ trình bày: Thửa đất số 196, tờ bản đồ số 17 diện tích 512m² tọa lạc tại thôn 03, xã N, huyện S, tỉnh Đắk Nông có nguồn gốc là bà T2 và ông Đ nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T3, bà Nông Thị D năm 2015 với giá 300.000.000đ (*Ba trăm triệu đồng*). Nguồn gốc thửa đất tranh chấp là do ông T3 bà D nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Kim L1 vào ngày 03/6/2015. Các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ giao tiền và giao đất, đồng thời đã làm thủ tục sang tên đổi chủ cho bà T2 và ông Đ. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà T2, ông Đ đã làm nhà sử dụng ổn định từ đó đến nay. Bà T2 không biết việc bà L1 chuyển nhượng cho ông H một phần diện tích đất chồng lấn lên đất được cấp GCNQSDĐ của gia

đình bà. Bà T2 và ông Đ không đồng ý với việc chuyển nhượng đất giữa ông H và bà L1 có 01 phần đất nằm trong đất nhà bà vì đây là tài sản hợp pháp của vợ chồng bà. Bà T2 và ông Đ yêu cầu tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L1 và ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án ông Trần Minh T1 trình bày: Năm 2016, bà Lê Thị Kim L1 có vay của ông 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) và thế chấp cho ông GCNQSDĐ đối với thửa đất số 48, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại thôn 3, xã N, huyện S, tỉnh Đắk Nông. Một phần thửa đất mà bà L1 chuyển nhượng cho ông H nằm trong GCNQSDĐ trên. Bà L1 hẹn 02 tháng sẽ trả cho ông 500.000.000đ, nếu không trả được nợ thì ông có quyền sử dụng đối với thửa đất này. Việc thế chấp được lập bằng giấy viết tay, không được đăng ký thế chấp tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Phước H. Tòa án đã tiến hành giải thích cho ông về quyền yêu cầu độc lập trong vụ án, tuy nhiên ông Trần Minh T1 không có yêu cầu độc lập, khi nào xét thấy cần thiết ông sẽ khởi kiện bà Lê Thị Kim L1 bằng một vụ án dân sự khác.

Người làm chứng anh Trịnh Cao T trình bày: Anh là em vợ của anh Huỳnh Phước H và chỉ quen biết với chị Lê Thị Kim L1. Anh là người ký làm chứng trong giấy sang nhượng đất lập ngày 31/5/2015, tuy nhiên anh không biết sự việc chuyển nhượng đất cụ thể như thế nào. Anh H nhờ anh đến nhà chị L1 để chứng kiến việc các bên lập giấy mua bán đất và nhờ anh ký thì anh ký với tư cách người làm chứng. Còn việc mua bao nhiêu, đưa tiền hay chưa, cụ thể như thế nào anh không được biết.

Tại kết luận giám định chữ ký của phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk Nông thể hiện: Chữ ký “L1” dưới mục người bán trong giấy sang nhượng đất, ghi ngày 31/5/2015 so với chữ ký “L1” trên mẫu biên bản hòa giải ghi ngày 13/7/2015, giấy nhận nợ có dấu bút lục số 10 của Tòa án nhân huyện Đắk Song và trong biên bản lấy lời khai, đề ngày 09/11/2015 là do cùng một người viết ra.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất tranh chấp, thể hiện 02 phần. Phần thứ nhất, thẩm định và đo đạc đối với thửa đất bà Lê Thị Kim L1 chuyển nhượng cho ông Huỳnh Phước H theo giấy chuyển nhượng đất lập ngày 31/5/2015, xác định thửa đất tranh chấp là một phần thửa đất số 48, tờ bản đồ số 12 diện tích 434,9m², có tứ cận: Phía đông giáp đường dân sinh dài 16m, phía tây giáp đất bà L1 dài 16m, phía nam giáp đất bà L1, bà T2, bà Lan dài 27m, phía bắc giáp đất bà L1 dài 27m. Thửa đất này nằm chồng lấn lên thửa đất bà Đình Thị T2, bà Nguyễn Thị L đang sử dụng, cụ thể: Chồng lấn lên diện tích đất bà T2 đang sử dụng là 145,6 m², trên đất có 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 4,4mx10,7m, cửa sắt được xây bằng gạch 10 có tô, hiên nhà 4,4m x 4m, cột kèo bằng sắt, được lợp tôn nên xi măng, 01 phòng ngủ gắn liền với căn nhà diện tích 2,9m x 4m, hiên 1,4m x 2,9m lợp tôn, có phần sân được lát nền xi măng, xung quanh được bao quanh bằng tường gạch bê tông 1m, vây lưới và tường gạch bê tông 1,5m, 1,8m; bồn nước chân dài 06m; chồng lấn lên diện tích đất bà Nguyễn Thị L và ông Nông Văn H đang tranh chấp là 289,3m², trên đất không có tài sản gì (02 vụ án đang được Tòa án thụ lý và giải quyết bằng một vụ kiện dân sự riêng).

Phần đất thứ 2 được đo đạc theo thực tế sử dụng do nguyên đơn chỉ mốc diện tích 452,4m² có tứ cận: Phía đông giáp đường dân sinh, phía tây giáp đất bà L1, phía nam giáp đất bà L1, bà T2, bà Lan, phía bắc giáp đất bà L1. Trên đất không có tài sản gì.

Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Phước H và bà Lê Thị Kim L1 vô hiệu, buộc bà Lê Thị Kim L1 phải trả cho ông Huỳnh Phước H 160.000.000đ.

Bị đơn vắng mặt lần 2 tại phiên tòa.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện S tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án và những người tham gia tố tụng khác từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử đã chấp hành đúng theo quy định của pháp luật. Riêng bị đơn đã bỏ đi khỏi địa phương nên Tòa án tiến hành thủ tục niêm yết theo quy định của pháp luật. Hoạt động xét xử tiến hành khách quan và đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/5/2015 giữa ông Huỳnh Phước H và bà Lê Thị Kim L1 vô hiệu, buộc bà Lê Thị Kim L1 phải trả cho ông Huỳnh Phước H, bà Trịnh Thị Cẩm N 160.000.000đ, ông H, bà N phải trả cho bà L1 thửa đất mà ông bà đã nhận chuyển nhượng.

Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án: 01 giấy chuyển nhượng đất lập ngày 31/5/2015 (bản gốc) do nguyên đơn cung cấp. Nguyên đơn cho rằng đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn.

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 xét thấy:

[1] Ông Huỳnh Phước H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/5/2015 giữa ông và bà Lê Thị Kim L1, buộc bà L1 phải hoàn trả lại cho ông 160.000.000đ tiền chuyển nhượng nên đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS). Bị đơn cư trú tại thôn 3, xã N, huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 BLTTDS.

[2] Xét “Giấy giấy sang nhượng đất” lập ngày 31/5/2015, HĐXX thấy rằng:

Việc chuyển nhượng đất giữa bà Lê Thị Kim L1 và ông Huỳnh Phước H là có thật, thể hiện qua lời khai của nguyên đơn, phù hợp với giấy chuyển nhượng đất lập ngày

31/5/2015 phù hợp với kết quả giám định kết luận chữ ký trong giấy chuyển nhượng đất phần ghi “người bán” là bà Lê Thị Kim L1.

Diện tích đất mà các bên chuyển nhượng theo giấy viết tay là chiều ngang 16 mét, chiều dọc 27 mét nằm ở vị trí cách mặt đường nhựa liên xã vào 50 mét, tứ cận: Phía đông giáp đất bà L1, phía tây giáp sát bà L1, phía nam giáp ông T1, phía bắc giáp đường văn sinh (đường dân sinh) với giá chuyển nhượng là 160.000.000đ (Một trăm sáu mươi triệu đồng). Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, vị trí thửa đất mà bà L1 chuyển nhượng cho ông H được xác định có vị trí một phần nằm chồng lên đất đã được cấp GCNQSDĐ cho bà Đinh Thị T2, ông Hoàng Hồng Đ; một phần nằm chồng lên phần diện tích đất đang tranh chấp giữa bà Lê Thị Kim L1 với bà Nguyễn Thị L và ông Nông Văn H (hai vụ án đang được Tòa án nhân dân huyện Đắk Song thụ lý giải quyết).

Mặc dù nguyên đơn xác định vị trí đất mà ông nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Kim L1 nằm ở phần thứ hai (theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ) không chồng lấn lên đất của ai, đã được các bên giao thực địa và ông H đã trồng cây trên đất. Tuy nhiên, việc xác định mô mốc ranh giới đất chuyển nhượng của nguyên đơn không phù hợp với vị trí đất như trong giấy sang nhượng đất đề ngày 31/5/2015 nên HĐXX không chấp nhận.

[3] Về hình thức: Mặc dù đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng là đất đã được cấp giấy CNQSDĐ tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Phước H không được lập theo mẫu và không được công chứng, chứng thực vi phạm điều kiện về hình thức của hợp đồng quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai; khoản 1 Điều 124; Điều 689 BLDS.

[4] Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Phước H không tuân thủ về mặt hình thức. Mặt khác, các bên không nêu rõ thời hạn làm thủ tục chuyển quyền sử dụng theo quy định; vị trí thửa đất các bên chuyển nhượng nằm chồng lấn lên đất đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho người khác và nằm chồng lấn lên đất bà Lê Thị Kim L1 chuyển nhượng cho người khác. Bà L1 chưa thực hiện xong nghĩa vụ của mình đối với hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 31/5/2015 với ông Huỳnh Phước H thì đã bỏ đi khỏi địa phương. Tòa án đã thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú đối với bà L1, yêu cầu bà L1 về Tòa án để giải quyết việc tranh chấp giữa bà và ông Huỳnh Phước H nhưng bà vẫn không có mặt tại Tòa án trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Do đó, HĐXX xét thấy, không có căn cứ để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/5/2015 giữa ông Huỳnh Phước H và bà Lê Thị Kim L1, mà cần tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Buộc bà Lê Thị Kim L1 trả cho ông Huỳnh Phước H và bà Trịnh Thị Cẩm N 160.000.000đ; ông Huỳnh Phước H và bà Trịnh Thị Cẩm N phải trả lại cho bà Lê Thị Kim L1 thửa đất thực tế mà ông bà đang sử dụng có diện tích 452,4m², tứ cận: Phía đông giáp đường dân sinh dài 17,33m, phía tây giáp đất bà L1 dài 16,22m; phía nam giáp đất bà L1,

bà T2, bà Lan một cạnh dài 20,82m, một cạnh dài 07m, phía bắc giáp đất bà L1 cạnh dài 24,95m, trên đất không có tài sản gì. Đất tọa lạc tại thôn 03, xã N, huyện S, tỉnh Đắk Nông.

[5] Xét quan điểm của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án ông Trần Minh T1 cho rằng, GCNQSDĐ đối với thửa đất số 48, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại thôn 3, xã N, huyện S, tỉnh Đắk Nông cấp cho bà Lê Thị Kim L1 đã được bà L1 thế chấp cho ông để đảm bảo đối với số tiền 500.000.000đ mà bà L1 vay của ông. Bà L1 không trả tiền cho ông nên ông được quyền sử dụng đối với thửa đất trên. Tuy nhiên, việc thế chấp giữa ông và bà Lê Thị Kim L1 được lập bằng giấy viết tay, không được đăng ký thế chấp tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Đồng thời, ông T1 đã được Tòa án giải thích về quyền yêu cầu độc lập trong vụ án nhưng ông Trần Minh T1 không có yêu cầu độc lập, khi nào xét thấy cần thiết ông sẽ khởi kiện bà Lê Thị Kim L1 bằng một vụ án dân sự khác. Do đó, HĐXX không xem xét giải quyết yêu cầu của ông T1.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc là 4.551.000đ; chi phí giám định chữ ký là 3.600.000đ; chi phí thẩm định giá là 3.000.000đ, tổng cộng là 11.151.000đ.

Xét thấy, nguyên đơn ông Huỳnh Phước H đã có lỗi trong việc không tuân thủ hình thức của hợp đồng; Bị đơn bà Lê Thị Kim L1 có lỗi trong việc xác định sai vị trí đất trong hợp đồng chuyển nhượng và không tuân thủ hình thức hợp đồng, không thực hiện nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng cho người nhận chuyển nhượng. Xét tỉ lệ lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là của nguyên đơn so với bị đơn là 3/7. Do đó, cần buộc nguyên đơn phải chịu 30% chi phí tố tụng tương ứng với số tiền: 3.345.000đ (làm tròn số); bị đơn phải chịu 70% chi phí tố tụng tương ứng với số tiền: 7.806.000đ (làm tròn số). Ông H đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 17.000.000đ, do đó bà Lê Thị Kim L1 phải trả cho ông Huỳnh Phước H 7.806.000đ; Tòa án hoàn trả cho ông H 5.849.000đ.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Lê Thị Kim L1 phải chịu toàn bộ án phí DSST đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là 300.000đ và 8.000.000đ đối với phần nghĩa vụ thanh toán số tiền 160.000.000đ cho ông Huỳnh Phước H và bà Trịnh Thị Cẩm N. Hoàn trả lại cho ông Huỳnh Phước H 4.000.000đ tiền tạm ứng án phí mà ông H đã nộp.

[8] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 91; Điều 143 Bộ luật tố tụng dân sự; điều 124; 127, 136; 137; 697; 698; 699 Bộ luật dân sự năm 2005; điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay lập ngày 31/5/2015 giữa ông Huỳnh Phước H và bà Lê Thị Kim L1 vô hiệu.

Buộc bà Lê Thị Kim L1 phải trả cho ông Huỳnh Phước H và bà Trịnh Thị Cẩm N 160.000.000đ (*Một trăm sáu mươi triệu đồng*).

Buộc ông Huỳnh Phước H và bà Trịnh Thị Cẩm N phải trả lại cho bà Lê Thị Kim L1 thửa đất có diện tích 452,4m², tứ cận: Phía đông giáp đường dân sinh dài 17,33m, phía tây giáp đất bà L1 dài 16,22m; phía nam giáp đất bà L1, bà T2, bà L một cạnh dài 20,82m, một cạnh dài 07m, phía bắc giáp đất bà L1 cạnh dài 24,95m, trên đất không có tài sản gì. Đất tọa lạc tại thôn 03, xã N, huyện S, tỉnh Đắk Nông.

Áp dụng khoản 1 Điều 357 Bộ luật dân sự để tính lãi suất chậm trả đối với khoản tiền chậm thi hành án.

Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng là 11.151.000đ (*Mười một triệu một trăm năm mươi mốt nghìn đồng*). Buộc nguyên đơn ông Huỳnh Phước H phải chịu 30% chi phí tố tụng với số tiền là 3.345.000đ (*Ba triệu ba trăm bốn mươi lăm nghìn đồng*); bị đơn bà Lê Thị Kim L1 phải chịu 70% chi phí tố tụng tương ứng với số tiền: 7.806.000đ (*Bảy triệu tám trăm linh sáu nghìn đồng*). Ông H đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 17.000.000đ (*Mười bảy triệu đồng*), do đó bà Lê Thị Kim L1 phải trả cho ông Huỳnh Phước H 7.806.000đ (*Bảy triệu tám trăm linh sáu nghìn đồng*); Tòa án hoàn trả cho ông H 5.849.000đ (*Năm triệu tám trăm bốn mươi chín nghìn đồng*).

Về án phí Dân sự sơ thẩm: Buộc bà Lê Thị Kim L1 phải nộp 8.300.000đ (*Tám triệu ba trăm nghìn đồng*) án phí Dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Huỳnh Phước H 4.000.000đ (*Bốn triệu đồng*) tiền tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm mà ông H đã nộp theo biên lai số 0003554 ngày 17/5/2017 tại chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Song.

Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo toàn bộ bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn có quyền kháng cáo toàn bộ bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt bản án hợp lệ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án có mặt có quyền kháng cáo phần liên quan đến quyền và lợi ích của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo phần liên quan đến quyền và lợi ích của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt bản án hợp lệ.

“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”.

Nơi nhân:

- TAND tỉnh Đắk nông;
- VKSND huyện Đắk Song;
- Chi cục THADS huyện Đắk Song;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký tên, đóng dấu)
Nguyễn Thị Hải Âu