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

Bản án số: **44** /2019/DSST
Ngày: 10/9/2019
"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 EA H'LEO, TỈNH ĐẮK LẮK

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Bảo.
Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Vũ Xuân Thụ; 2/Bà Triệu Thị Danh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu - Thư ký Toà án nhân dân huyện Ea H'Leo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea H'Leo tham gia phiên toà: Bà Trương Thị Thủy; chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 10/9/2019 tại Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số: 177/2019/TLST-DS ngày 07/8/2018 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 54/2019/QĐXX-ST ngày 29/7/2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1964 (Có mặt); bà Trần Thị N, sinh năm 1969 (Vắng mặt). Địa chỉ: Thôn 3, xã D, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Xuân R, sinh năm 1962 (Có mặt); bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1967 (Có mặt). Địa chỉ: Thôn 3, xã D, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
1/ Anh Nguyễn Xuân H1, sinh năm 1985 (Vắng mặt).
Địa chỉ: Thôn 3, xã D, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.
2/ Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1995 (Vắng mặt).
Địa chỉ: Thôn 3, xã D, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.
3/ Anh Nguyễn Xuân H2, sinh năm 1999 (Vắng mặt).
Địa chỉ: Thôn 3, xã D, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.
4/ Ông Lưu Văn A, sinh năm 1963 (Vắng mặt).
Địa chỉ: Thôn 2, xã D, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.
5/ Ông Nguyễn Đình P, sinh năm 1973 (Vắng mặt).
Địa chỉ: Thôn 2, xã D, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.
6/ Bà Phạm Thị H, sinh năm 1975 (Vắng mặt).
Địa chỉ: Thôn 8, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

7/ Ngân hàng N.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T; chức vụ: Giám đốc PGD D – Chi nhánh Ngân hàng N huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Địa chỉ: Thôn 3, xã D, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

8/ Phòng công chứng số X.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Trọng V; chức vụ: Trưởng phòng Công chứng số 3. Địa chỉ: 02 đường Q, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày**: Ngày 27/12/2016, tại Phòng giao dịch D thuộc Ngân hàng N – Chi nhánh E (gọi tắt là Ngân hàng), ông Nguyễn Văn S với ông Nguyễn Xuân R thỏa thuận về việc ông S bỏ số tiền 81.694.000đ thanh toán khoản nợ của ông R tại phòng giao dịch D, sau đó ông R có trách nhiệm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S theo "Biên bản thỏa thuận" lập ngày 27/12/2016.

Sau khi trả hết nợ cho ông R tại Ngân hàng, ngày 29/12/2016 giữa ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị N (gọi tắt là vợ chồng ông S) với ông Nguyễn Xuân R, bà Nguyễn Thị A (gọi tắt là vợ chồng ông R) lập "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", cụ thể vợ chồng ông R chuyển nhượng cho vợ chồng ông S thửa đất 30 tờ bản đồ 06 diện tích 4.485m^2 tại xã D, huyện E với giá 94.000.000đ, tuy nhiên giá trị chuyển nhượng thực tế là 61.463.583đ, vì ngày 27/12/2016 ông S đã trả nợ thay cho ông R số tiền 61.463.583đ tại Phòng giao dịch D. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng Công chứng E và ngày 06/3/2017, Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CG 232963 cho vợ chồng ông S.

Sau khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như khi vợ chồng ông S được cấp Giấy chứng nhận nhưng vợ chồng ông R không giao được đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông S như đã thỏa thuận. Nguyên nhân, tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất số 30 do ông Lưu Văn A (trú tại thôn 2, xã D, huyện E) đang quản lý, canh tác; còn mảnh đất thực tế giữa ông Sỹ với ông R thỏa thuận chuyển nhượng là nằm giáp ranh với mảnh đất vườn nhà ông Sỹ, có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp ông Nguyễn D, ông V; Phía Tây giáp ông Nguyễn Văn S, ông Adrơng Y X; Phía Nam giáp ông Nhung A, ông Võ Đ; Phía Bắc giáp bà Khuất Thị H, ông N theo "Hợp đồng mua bán vị trí đất sang nhượng" ngày 27/12/2016; tài sản gắn liền trên đất khoảng 450 cây Cà phê trồng từ năm 1996. Tuy nhiên, mảnh đất này và tài sản gắn liền trên đất thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông Nguyễn Đình P, bà Phạm Thị H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AH 980 351 ngày 27/10/2006 của Ủy ban nhân dân huyện E cấp cho hộ ông Nguyễn Đình P, bà Phạm Thị H.

Nay, yêu cầu giải quyết:

1/ Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng mang tên Nguyễn Xuân R, Nguyễn Thị A với bên nhận chuyển nhượng mang

tên Nguyễn Văn S, Trần Thị N và được Văn phòng Công chứng E (nay là Phòng Công chức số X) chứng nhận vào ngày 29/12/2016;

2/ Buộc Ngân hàng N – Chi nhánh E - Phòng giao dịch D trả số tiền **61.463.583**đ mà ông S đã trả cho Ngân hàng thay cho ông Nguyễn Xuân R vào ngày 27/12/2016;

3/ Buộc vợ chồng ông Nguyễn Xuân R, bà Nguyễn Thị A có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại thực tế cho vợ chồng ông S theo quy định của pháp luật.

Ngoài yêu cầu trên, không yêu cầu giải quyết nội dung nào khác.

*** Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình điều tra thu thập tài liệu chứng cứ, bị đơn trình bày**: Vợ chồng ông R thừa nhận lời khai của vợ chồng ông S về việc thỏa thuận, xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, về việc ông S trả thay khoản nợ của ông R tại Ngân hàng với số tiền 61.463.583đ và thực tế vợ chồng ông R chưa giao đất chuyển nhượng, tài sản gắn liền trên đất cho vợ chồng ông S như đã thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/12/2016.

Vợ chồng ông R không được vợ chồng ông S trả tiền trực tiếp, vì toàn bộ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất đều do ông S trả tiền cho Ngân hàng nên không có nghĩa vụ trả số tiền 61.463.583đ cũng như bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn S.

*** Quá trình điều tra thu thập tài liệu chứng cứ, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày**:

1/ Anh Nguyễn Xuân H1, chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Xuân H2 trình bày: Anh chị là con của vợ chồng ông R. Ngày 29/12/2016, anh chị ủy quyền cho bố mẹ xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông S, đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng của thửa đất số 30 tờ bản đồ số 06 diện tích 4.485m^2 tại xã D, huyện E, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: P 004335 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 31/5/1999. Tuy nhiên, anh chị không biết giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bao nhiêu tiền, vì anh chị cũng như bố mẹ không nhận tiền chuyển nhượng, vợ chồng ông S trực tiếp trả tiền cho Ngân hàng, do vậy anh chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì lý do công việc, nên anh chị từ chối tham gia tố tụng và xin vắng mặt tại phiên tòa.

2/ Ông Lưu Văn A trình bày: Năm 1998, ông nhận chuyển nhượng 01 mảnh đất rẫy cà phê tại thôn 2, xã D, huyện E của ông Trần Văn V và sử dụng ổn định đến năm 2012 chuyển nhượng cho người khác. Trong quá trình sử dụng, cơ quan chức năng đã tiến hành đo đạc, tuy nhiên đến nay người sử dụng đất vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do nhầm lẫn nên mảnh đất ông nhận chuyển nhượng của ông V lại được cấp giấy chứng nhận nhầm cho người ở thôn 3, xã D, huyện E. Nay, thửa đất đã được chuyển nhượng cho người khác nên việc giải quyết vụ án không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông, do vậy từ chối tham gia tố tụng và xin vắng mặt tại phiên tòa.

3/ Ông Nguyễn Đình P, bà Phạm Thị H trình bày: Trước đây ông Nguyễn Đình Ph với bà Phạm Thị H là vợ chồng, tuy nhiên đã ly hôn theo quy định của pháp luật.

Từ năm 2002 đến năm 2005, ông P với bà H nhận chuyển nhượng 04 thửa đất tại thôn 3 xã D, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 27/10/2006, Ủy ban nhân dân huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AE 980 351 cho hộ ông P, bà H đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 9, diện tích 11.253,0m^2. Ông P với bà H sử dụng ổn định từ khi nhận chuyển nhượng đến tháng 3/2017, ông Nguyễn Văn S đã tự ý cắt cây Cà phê tại rẫy của ông P với bà H dẫn đến các bên xảy ra tranh chấp. Ông S cho rằng đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 30, tờ bản đồ số 6, diện tích 4.485m^2 tại thôn 3, xã D, huyện E, tỉnh Đắk Lắk của vợ chồng ông R, do vậy ông cắt cây Cà phê trên đất rẫy thuộc quyền sử dụng của ông P với bà H. Sau khi giải quyết tại địa phương, ông S đã biết việc làm là sai trái, xin lỗi và các bên đã tự giải quyết nên ông P, bà H tiếp tục sử dụng ổn định thửa đất số 19 đến nay.

4/ Ngân hàng N (gọi tắt là Ngân hàng) trình bày: Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S về việc buộc Ngân hàng N – Chi nhánh E - Phòng giao dịch D trả số tiền **61.463.583**đ mà ông S trả thay khoản nợ của ông Nguyễn Xuân R tại phòng giao dịch D vào ngày 27/12/2016.

Ngày 02/12/2010, Chi nhánh Ngân hàng nông nghiệp và phát triển E – Phòng giao dịch D với ông Nguyễn Xuân R xác lập "Hợp đồng tín dụng", cụ thể Ngân hàng cho ông R vay 30.000.000đ, thời gian cho vay 12 tháng, kể từ ngày 02/12/2010. Đến hạn trả nợ, nhiều lần yêu cầu nhưng bên vay không thực hiện đúng nghĩa vụ như đã cam kết.

Ngày 27/12/2016 tại phòng giao dịch D, giữa ông Nguyễn Văn S với ông Nguyễn Xuân R thỏa thuận về việc, ông S dùng số tiền 81.694.000đ (tiền của ông S) trả nợ thay cho ông Nguyễn Xuân R còn nợ tại Ngân hàng số tiền 61.463.583đ. Sau khi ông S trả hết nợ cho ông R với số tiền 61.463.583đ, Ngân hàng đã giải chấp tài sản đảm bảo cho ông R, còn việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông R với ông S, phía Ngân hàng không liên quan. Ngân hàng đã khai nhận đầy đủ những nội dung liên quan đến vụ án, đã giao nộp tài liệu chứng cứ và không bổ sung lời khai. Vì lý do công việc, nên từ chối tham gia tố tụng, từ chối nhận các văn bản tố tụng và xin vắng mặt tại phiên tòa.

5/ Phòng Công chứng số X trình bày: Phòng Công chứng số X không trực tiếp công chứng "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" lập ngày 29/12/2016 giữa Nguyễn Xuân R, Nguyễn Thị A với Nguyễn Văn S, Trần Thị N, mà chỉ quản lý hồ sơ lưu của Văn phòng công chứng E do bị giải thể để lại. Do vậy, Phòng công chứng số X đề nghị căn cứ theo quy định của pháp luật để xử lý theo thẩm quyền.

Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án: Đối với Thẩm phán đã thực hiện đầy đủ, đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tại phiên toà, HĐXX thực hiện đúng, đầy đủ trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất giữa bên chuyển nhượng mang tên Nguyễn Xuân R, Nguyễn Thị A với bên nhận chuyển nhượng mang tên Nguyễn Văn S, Trần Thị N và được Văn phòng Công chứng E (nay là Phòng Công chứng số X) chứng nhận vào ngày 29/12/2016; buộc Ngân hàng N – Chi nhánh E – phòng giao dịch D có nghĩa vụ trả số tiền 61.463.583đ; buộc vợ chồng ông R có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật cho vợ chồng ông Nguyễn Văn S. Ngoài ra, đề nghị HĐXX giải quyết về chi phí tố tụng dân sự và tiền án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về tố tụng: Mặc dù được giao nhận hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa nhưng bà Trần Thị N, anh Nguyễn Xuân H1, chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Xuân H2, ông Lưu Văn A, ông Nguyễn Đình P, bà Phạm Thị H, anh Nguyễn Văn T, ông Trần Trọng V là đương sự vắng mặt tại phiên tòa không có lý do, nên Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[1] Nguyên đơn đề nghị tuyên hủy "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa bên chuyển nhượng mang tên Nguyễn Xuân R, Nguyễn Thị A với bên nhận chuyển nhượng mang tên Nguyễn Văn S, Trần Thị N và được Văn phòng Công chứng E (nay là Phòng Công chứng số X) chứng nhận vào ngày 29/12/2016.

Xét thấy: Quá trình điều tra thu thập tài liệu chứng cứ các đương sự đều thừa nhận: Ngày 27/12/2016, tại Phòng giao dịch D ông S bỏ số tiền 81.694.000đ (số tiền thực tế ông S đã trả 61.463.583đ) trả khoản nợ của ông R tại Ngân hàng và ông R có trách nhiệm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S, nội dung cụ thể theo "Biên bản thỏa thuận" ngày 27/12/2016. Vậy, đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 1 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ngày 29/12/2016, giữa vợ chồng ông S với vợ chồng ông R lập "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", cụ thể vợ chồng ông R chuyển nhượng cho vợ chồng ông S thửa đất số 30 tờ bản đồ 06 diện tích 4.485m^2 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: P 004335 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 31/5/1999 cho hộ ông Nguyễn Xuân R) tại xã D, huyện E với giá 94.000.000đ (giá trị chuyển nhượng thực tế là 61.463.583đ). Như vậy, giữa các bên đã xác lập "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo qui định tại Điều 697 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Ngày 06/3/2017 Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 232963 cho ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị N, đối với thửa đất số 30, tờ bản đồ số 6, diện tích 4.485m^2 tại thôn 3, xã D, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, nhưng cho đến nay vợ chồng ông R không giao được đất cho vợ chồng ông S là

vi phạm nghĩa vụ của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 699 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Nguyên nhân các bên không giao nhận được đất chuyển nhượng: Thực tế các bên thỏa thuận mảnh đất chuyển nhượng là một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 9, diện tích 11.253,0m^2 tại thôn 3, xã D, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Mảnh đất này đã được ông P, bà H sử dụng ổn định từ năm 2002 đến nay và ngày 27/10/2006, Ủy ban nhân dân huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 980 351 cho hộ ông Nguyễn Đình P, bà Phạm Thị H. Đối với thửa đất số 30, tờ bản đồ số 6, diện tích 4.485m^2 ghi nhận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/12/2016 là thửa đất do ông Lưu Văn A đang trực tiếp quản lý, sử dụng tại thời điểm xác lập hợp đồng. Do vậy, cho đến nay vợ chồng ông R không giao được đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông S. Vậy, có đủ căn cứ để xác định trước, trong và sau thời điểm các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Xuân R không có đất để xác lập hợp đồng chuyển nhượng. Như vậy, giao dịch dân sự được xác lập do bị lừa dối nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 29/12/2016 giữa bên chuyển nhượng mang tên Nguyễn Xuân R, Nguyễn Thị A với bên nhận chuyển nhượng mang tên Nguyễn Văn S, Trần Thị N là hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 132 của Bộ luật dân sự năm 2005.

[2] Tại Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: 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 và các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Ngày 27/12/2016 tại phòng giao dịch D giữa ông S với ông R thỏa thuận về việc ông S dùng số tiền 81.694.000đ của ông S trả thay khoản nợ của ông R tại Ngân hàng N – Chi nhánh E – Phòng giao dịch D và ông R có trách nhiệm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S. Tuy nhiên, thực tế ông S chỉ trả nợ thay cho ông R với số tiền là 61.463.583đ, nội dung này đều được ông S, ông R và Ngân hàng thừa nhận. Như vậy, trước khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên đã thỏa thuận về phương thức thanh toán bằng hình thức ông S trả thay nợ cho ông R tại Ngân hàng và thực tế ông S đã trả thay khoản nợ cho ông R là 61.463.583đ. Do vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc Ngân hàng N – Chi nhánh E – Phòng giao dịch D trả số tiền **61.463.583**đ cho vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị N.

[3] Như mục [1] đã phân tích, lỗi dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2016 vô hiệu là hợp đồng được xác lập do bị lừa dối. Thực tế trước, trong và sau thời điểm các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên chuyển nhượng không có đất để xác lập hợp đồng nên cho đến nay bên chuyển nhượng không giao được đất cho bên nhận chuyển nhượng. Như vậy, có đủ căn cứ xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là lỗi của vợ chồng ông R nên cần chấp

nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc vợ chồng ông Nguyễn Xuân R, bà Nguyễn Thị A có nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt hại thực tế cho vợ chồng ông S, cụ thể: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2016 xác định giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 94.000.000đ, tuy nhiên giá trị thực tế là 61.463.583đ. Biên bản định giá tài sản ngày 15/3/2019 xác định giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường và tài sản gắn liền với đất là 156.975.000đ + 103.558.500đ = 260.533.500đ (Hai trăm sáu mươi triệu, năm trăm ba mươi ba ngàn, năm trăm đồng). Như vậy, thiệt hại thực tế xảy ra là 260.533.500đ - 61.463.583đ = 199.069.917đ (Một trăm chín mươi chín triệu, không trăm sáu chín ngàn, chín trăm mười bảy đồng).

*** Về án phí và lệ phí Tòa án**: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm và nộp lệ phí Tòa án theo qui định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không yêu cầu giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 19, diện tích 11.253m^2, tờ bản đồ số 9 tại thôn 3, xã D, huyện E đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 980 351 ngày 27/10/2006 cho hộ ông Nguyễn Đình P, bà Phạm Thị H; Không yêu cầu giải quyết tranh chấp về việc đầu năm 2017, ông S chặt phá khoảng 60 cây Cà phê được trồng trên diện tích của thửa đất số 19 và do ông P với bà Phạm Thị H trực tiếp quản lý, canh tác; Không yêu giải quyết về việc ông Nguyễn Đình P nhờ ông R vay 30.000.000đ tại Ngân hàng NN – Chi nhánh E – Phòng giao dịch D, hiện tại ông P chưa trả nợ Cho Ngân hàng cũng như chưa trả nợ cho ông R; Không yêu cầu giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 30, diện tích 4.485m^2, tờ bản đồ số 6 tại thôn 3, xã D, huyện E, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 232 963 của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 06/3/2017 cho ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị N. Do vậy, Tòa án không xem xét giải quyết.

Các đương sự không yêu cầu tuyên hủy giá trị pháp lý đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: P 004335 ngày 31/5/1999 cấp cho hộ ông Nguyễn Xuân R và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CG 232963 cấp ngày 06/3/2017 cho ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị N. Tuy nhiên, các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên được cấp không đúng hiện trạng sử dụng đất. Do vậy, kiến nghị Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk, Ủy ban nhân dân huyện E và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E xem xét hủy giá trị pháp lý đối với những giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

Hiện tại Ngân hàng chưa yêu cầu giải quyết đối với khoản nợ của ông Nguyễn Xuân R, mà ngày 27/12/2016 ông S đã trả thay cho ông R. Do vậy, Ngân hàng có quyền khởi kiện yêu cầu bên có lỗi gây thiệt hại cho mình có nghĩa vụ trả nợ theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 92; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 266; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 132; Điều 137; Điều 697; khoản 1 Điều 699 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Áp dụng khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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: **Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị N**.

1/ Tuyên bố "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 29/12/2016 giữa bên chuyển nhượng mang tên Nguyễn Xuân R, Nguyễn Thị A với bên nhận chuyển nhượng mang tên Nguyễn Văn S, Trần Thị N là hợp đồng vô hiệu.

2/ Buộc Ngân hàng N – Chi nhánh E – Phòng giao dịch D có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị N số tiền **61.463.583**đ (Sáu mươi mốt triệu, bốn trăm sáu mươi ba ngàn, năm trăm tám ba đồng).

Áp dụng khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015 để tính lãi suất trong quá trình thi hành án khi đương sự có đơn yêu cầu.

3/ Buộc vợ chồng ông Nguyễn Xuân R, bà Nguyễn Thị A có nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị N số tiền **199.069.917**đ (Một trăm chín mươi chín triệu, không trăm sáu chín ngàn, chín trăm mười bảy đồng).

Áp dụng khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015 để tính lãi suất trong quá trình thi hành án khi đương sự có đơn yêu cầu.

4/ Về án phí, lệ phí Tòa án:

Vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai số 0008668 ngày 06/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện E.

Buộc Ngân hàng N – Chi nhánh E – Phòng giao dịch D nộp 3.073.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Xuân R, bà Nguyễn Thị A nộp 9.985.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Xuân R, bà Nguyễn Thị A có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị N số tiền 2.500.000đ là tiền lệ phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp mà vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị N đã nộp tạm ứng theo phiếu thu ngày 27/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện E.

5/ Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

"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 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; Điều 7 và Điều 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:
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện E;
- Chi cục THADS huyện E;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Quốc Bảo