

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LÂM HÀ
TỈNH LÂM ĐỒNG**

Bản án số: 31/2022/DS - ST

Ngày: 13/5/2022

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”.

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LÂM HÀ, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Dũng.

Các Hội thẩm nhân dân:

+ Bà Ngô Thị Luân.

+ Ông Nguyễn Xuân Trường.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Trọng Thắng - là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông Mai Trường Trinh - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 5 N1 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 265/2021/TLST - DS ngày 02 tháng 11 N1 2021 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/2022/QĐXX - ST ngày 05 tháng 4 N1 2022 và quyết định hoãn phiên tòa số 30/2022/QĐST - DS ngày 26 tháng 4 N1 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ch , S N1 : 1980.

Địa chỉ: Thôn QT 1, xã G, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn L , S N1 : 1982.

Địa chỉ: Thôn 4, xã G, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Đặng Thị N , S N1 1982.

Địa chỉ: Thôn 4, xã G, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

- *Người làm chứng:*

+ Ông Nguyễn Duy S, S N1 1983.

Địa chỉ: Thôn 4, xã G, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

(Bà Ch có mặt; ông L1, bà N1, ông S vắng mặt không có lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện của nguyên đơn và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ch trình bày: Ngày 22/6/2020 bà nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn L diện tích đất 102m² (Trong đó có 50m² đất ở nông thôn, 52m² đất trồng cây hàng N1) thuộc thửa đất số 578, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại thôn 4, xã Gia Lâm, huyện Lâm Hà. Trên đất có 01 căn nhà xây cấp 4 diện tích khoảng 100m². Thửa đất trên đã được Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 336280 ngày 27/5/2014 và đã được cập nhật tại trang IV ngày 04/3/2016 về việc đứng tên người sử dụng đất ông Nguyễn Văn L. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 336280 đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam, chi nhánh Đà Lạt, phòng giao dịch Thăng Long. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng thửa đất trên là 280.000.000đ. Hai bên có lập hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ngày 22/6/2020 có chữ ký của bà, ông L1 và người làm chứng là ông Nguyễn Duy S, trú tại thôn 4, xã Gia Lâm, huyện Lâm Hà. Ông L1 cam kết trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày 22/6/2020 đến ngày 22/7/2020 sẽ có trách nhiệm cùng bà liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà.

Ngày 22/6/2020 bà và ông L1 đến Ngân hàng TMCP đầu tư & phát triển Việt Nam, chi nhánh Đà Lạt, phòng giao dịch Thăng Long bà đưa số tiền 280.000.000đ vào Ngân hàng để trả nợ và rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Sau đó bà đã yêu cầu ông L1 thực hiện thủ tục xóa thế chấp để có thể sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà nhưng ông L1 không có thiện chí hợp tác, lấy nhiều lý do để lẫn tránh. Đến ngày 09/02/2021 ông L1 mới thực hiện việc xóa thế chấp đối với thửa đất trên. Sau khi xóa thế chấp ông L1 giao cho bà bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 336280. Tuy nhiên khi bà yêu

cầu ông L1 cùng bà liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục sang tên cho bà trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông L1 luôn khất lần, lần tránh không có thiện chí thực hiện.

Đến nay các bên không thể tự thương lượng thỏa thuận với nhau về việc giải quyết tranh chấp và để đảm bảo quyền lợi của mình, bà đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà buộc ông Nguyễn Văn L phải tiếp tục thực hiện đúng giao kết ngày 22/6/2020, phải tiến hành thủ tục sang tên cho bà trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 336280 đối với diện tích đất 102m² (Trong đó có 50m² đất ở nông thôn, 52m² đất trồng cây hàng N1) thuộc thửa đất số 578, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại thôn 4, xã Gia Lâm, huyện Lâm Hà. Trường hợp Tòa án không tiếp tục duy trì hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ngày 22/6/2020 thì bà yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng. Buộc ông Nguyễn Văn L phải trả cho bà giá trị tài sản khoảng 1.500.000.000đ (Một tỷ N1 trăm triệu đồng).

Bị đơn ông Nguyễn Văn L : Quá trình giải quyết vụ án đã được Tòa án niêm yết các thủ tục hợp lệ: Niêm yết thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải; thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải; quyết định đưa vụ án ra xét xử; quyết định hoãn phiên Tòa cùng với giấy triệu tập tham gia phiên tòa đối với ông L1 nhưng ông L1 vắng mặt không có lý do. Ông L1 cũng không có văn bản ghi ý kiến gửi đến Tòa án.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/02/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị N trình bày: Nguồn gốc diện tích đất 102m² thuộc thửa đất số 578, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại Thôn 4, xã G, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng có nguồn gốc do bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Quang Quỳ, bà Nguyễn Thị Dung vào N1 2014. Không có việc bà tặng cho diện tích đất này cho anh Nguyễn Văn L là con trai bà. Vào N1 2019 con trai bà có vay Ngân hàng một khoản tiền do không có tiền để trả cho Ngân hàng nên con trai bà có vay của bà Ch số tiền 250.000.000đ, lãi suất là 5.000đ/ngày/triệu hiện nay chưa trả cho bà Ch .

Bà chỉ biết anh L1 vay tiền của bà Ch chứ bà hoàn toàn không biết anh L1 chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà Ch . Bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do anh L1 có nhu cầu vay vốn Ngân hàng nên bà mới tiến hành thủ tục tặng cho anh L1.

Người làm chứng ông Nguyễn Duy S trình bày: Vào ngày 22/6/2020 ông có đến Ngân hàng đầu tư phòng giao dịch Nam Ban. Tại đây ông có chứng kiến việc bà Ch đưa cho ông L1 số tiền 270.000.000đ để ông L1 trả vào Ngân hàng đầu tư. Sau đó ông mới biết việc giữa bà Ch với ông L1 có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 578, tờ bản đồ số 4, xã Gia Lâm, huyện Lâm Hà với số tiền là 270.000.000đ. Lúc bà Ch đưa cho ông L1 là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi đó hai bên lập hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở. Ông có chứng kiến sự việc trên và có ký vào làm chứng. Việc bà Ch mua bán đất với ông L1 là hoàn toàn chính xác.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên Tòa:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu của mình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng cũng như phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án theo hướng đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ Điều 117, 119, 122, 123, 129, 131, 503 Bộ luật dân sự N1 2015; căn cứ Điều 188 Luật đất đai N1 2013. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ch về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Nguyễn Văn L. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay lập ngày 22/6/2020 giữa bà Nguyễn Thị Ch với ông Nguyễn Văn L. Buộc ông Nguyễn Văn L phải trả cho bà Nguyễn Thị Ch tổng số tiền là 1.010.073.375đ.

Về chi phí tố tụng: Xét thấy việc xem xét, thẩm định và định giá tài sản là cần thiết cho việc giải quyết vụ án nên cần buộc cả nguyên đơn và bị đơn phải chịu chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Ông Nguyễn Văn L phải chịu án phí về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng và án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với số tiền phải trả cho nguyên đơn theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã 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 thủ tục tố tụng:* Tại phiên Tòa, bị đơn ông Nguyễn Văn L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị N vắng mặt lần thứ hai mặc dù đã được

Tòa án triệu tập hợp lệ nên căn cứ khoản 2 Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự N1 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông L1, bà N1 theo thủ tục chung là phù hợp.

[2] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:* Xuất phát từ việc vào ngày 22/6/2020 giữa ông Nguyễn Văn L với bà Nguyễn Thị Ch có xác lập hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau. Theo hợp đồng chuyển nhượng thì ông L1 chuyển nhượng cho bà Ch diện tích đất 102m² thuộc thửa đất số 578, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại thôn 4, xã Gia Lâm, huyện Lâm Hà với giá chuyển nhượng là 280.000.000đ. Khi chuyển nhượng các bên thỏa thuận ông L1 sẽ có trách nhiệm trả khoản nợ vay Ngân hàng, rút sổ, ký giấy, công chứng cho bà Ch, thời hạn từ ngày 22/6/2020 đến ngày 22/7/2020. Tuy nhiên đến thời hạn thực hiện việc sang tên theo quy định nhưng ông L1 không thực hiện nên các bên phát S tranh chấp. Bà Ch khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông L1 phải tiếp tục duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông L1 được xác lập vào ngày 22/6/2020. Trường hợp Tòa án không tiếp tục duy trì hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ngày 22/6/2020 thì bà yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng. Buộc ông Nguyễn Văn L phải trả cho bà giá trị tài sản khoảng 1.500.000.000đ. Vì vậy, cần xác định đây là vụ án kiện: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là phù hợp. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà theo quy định tại khoản 3 điều 26, khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] *Về nội dung tranh chấp:* Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ch cho rằng vào ngày 22/6/2020 giữa ông L1 với bà có xác lập hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau. Theo hợp đồng chuyển nhượng thì ông L1 có chuyển nhượng cho bà Ch diện tích đất 102m² thuộc thửa đất số 578, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại thôn 4, xã Gia Lâm, huyện Lâm Hà với giá chuyển nhượng là 280.000.000đ. Khi chuyển nhượng các bên thỏa thuận ông L1 sẽ có trách nhiệm trả khoản nợ vay Ngân hàng, rút sổ, ký giấy, công chứng cho bà Ch, thời hạn từ ngày 22/6/2020 đến ngày 22/7/2020. Tuy nhiên đến thời hạn thực hiện việc sang tên theo quy định nhưng ông L1 không thực hiện nên các bên phát S tranh chấp. Bà Ch khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông L1 phải tiếp tục duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông L1 được xác lập vào ngày 22/6/2020. Trường hợp Tòa án không tiếp tục duy trì hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ngày 22/6/2022 thì bà yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng. Bà yêu cầu

Tòa án giải quyết buộc ông L1 phải trả cho bà giá trị tài sản khoảng 1.500.000.000đ.

Qua yêu cầu của đương sự, đối chiếu với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và các quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy: Vào ngày 22/6/2020 giữa ông Nguyễn Văn L với bà Nguyễn Thị Ch có xác lập hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau. Theo hợp đồng chuyển nhượng thì ông L1 có chuyển nhượng cho bà Ch diện tích đất 102m² thuộc thửa đất số 578, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại thôn 4, xã Gia Lâm, huyện Lâm Hà với giá chuyển nhượng là 280.000.000đ. Khi chuyển nhượng các bên có viết giấy tờ tay với nhau chứ chưa công chứng, chứng thực theo quy định và thỏa thuận ông L1 sẽ có trách nhiệm trả khoản nợ vay Ngân hàng, rút sổ, ký giấy, công chứng cho bà Ch , thời hạn từ ngày 22/6/2020 đến ngày 22/7/2020. Theo lời khai của người làm chứng là ông Nguyễn Duy S xác nhận vào ngày 22/6/2020 ông L1 có chuyển nhượng cho bà Ch diện tích đất 102m² thuộc thửa đất số 578, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại thôn 4, xã Gia Lâm, huyện Lâm Hà. Ông là người chứng kiến việc bà Ch có giao tiền cho ông L1 để ông L1 trả khoản nợ tại Ngân hàng đầu tư & phát triển Việt Nam, chi nhánh Lâm Đồng, phòng giao dịch Nam Ban, huyện Lâm Hà. Đồng thời Tòa án cũng đã tiến hành xác minh tại Ngân hàng thì được biết vào ngày 22/6/2020 ông L1 có trả cho Ngân hàng đầu tư & phát triển Việt Nam, chi nhánh Lâm Đồng, phòng giao dịch Nam Ban, huyện Lâm Hà một khoản nợ vay. Như vậy, việc ông L1 có chuyển nhượng cho bà Ch diện tích đất 102m² thuộc thửa đất số 578, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại thôn 4, xã Gia Lâm, huyện Lâm Hà với giá chuyển nhượng là 280.000.000đ là có xảy ra trên thực tế.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành các thủ tục tổng đạt, niêm yết thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải; thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên Tòa cùng với giấy triệu tập tham gia phiên tòa đối với ông Nguyễn Văn L , bà Đặng Thị N nhưng ông L1, bà N1 vẫn vắng mặt không có lý do, không gửi văn bản nêu ý kiến cho Tòa án, không đến Tòa án làm việc theo thông báo của Tòa án. Xét thấy, ông L1, bà N1 đã không thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên Tòa hôm nay bà Ch yêu cầu Tòa án tiếp tục duy trì hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà với ông L1 được xác lập ngày 22/6/2020. Trường hợp Tòa án không tiếp tục duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất trên thì bà Ch yêu cầu ông L1 phải thanh toán lại cho bà Ch giá trị đất theo giá thị trường.

Qua xem xét thì thấy rằng: Việc chuyển nhượng các bên mới chỉ viết giấy tờ tay với nhau chưa được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Mặc dù khi thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thời điểm các bên viết giấy bán đất ngày 22/6/2020 thì bà Ch đã thanh toán toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên tại thời điểm nhận chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L1 đang thế chấp vay vốn ngân hàng, ông L1 đã trả toàn bộ số tiền vay cho Ngân hàng và Ngân hàng cũng đã giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông L1 nhưng ông L1 chưa tiến hành thủ tục xóa thế chấp dẫn đến việc các bên chưa thực hiện được sang tên theo quy định của pháp luật đến ngày 09/02/2021 ông L1 mới tiến hành thực hiện việc xóa thế chấp và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ch .

Như vậy, việc ông L1 đang thế chấp toàn bộ diện tích đất 102m² thuộc thửa đất số 578, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại thôn 4, xã Gia Lâm, huyện Lâm Hà cho Ngân hàng nhưng lại đi chuyển nhượng cho bà Ch là vi phạm điều cấm của pháp luật. Bên cạnh đó từ khi các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng đất cho đến nay thì ông L1 vẫn chưa tiến hành bàn giao đất và nhà cho bà Ch mà hiện nay mẹ ông L1 là bà Đặng Thị N đang sử dụng. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ch với ông L1 là vô hiệu nên cần hủy bỏ giấy bán đất viết tay ngày 22/6/2020 giữa bà Ch với ông L1 là có căn cứ và đúng pháp luật. Đồng thời, buộc ông L1 phải trả lại cho bà Trâm số tiền đã nhận chuyển nhượng là 280.000.000đ.

Khi hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ch với ông L1 cũng cần giải quyết hậu quả của hợp đồng và xem xét đến mức độ lỗi của các bên trong quá trình thực hiện hợp đồng. Xét thấy khi chuyển nhượng diện tích đất của ông L1 bà Ch , ông L1 biết đất chuyển nhượng đang thế chấp cho Ngân hàng nhưng vẫn tiến hành chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng. Do đó cần xác định lỗi của các bên ngang nhau là phù hợp. Theo kết quả định giá tài sản thì diện tích đất các bên chuyển nhượng có diện tích là 118m², trong đó có 46m² lộ giới theo quyết định số 4424. Giá trị quyền sử dụng đất là 1.500.000.000đ. Tài sản trên đất gồm có 01 căn nhà xây cấp 4 có diện tích là 74,97m², mái vòm, hàng rào và cổng có diện tích là 40,03m². Giá trị tài sản trên đất là 240.146.750đ. Tổng giá trị tài sản đang tranh chấp là 1.740.146.750đ.

Như vậy số tiền ông L1 phải trả cho bà Ch là $1.740.146.750đ - 280.000.000đ = 1.460.146.750 : 2 = 730.073.375$. Đây là số tiền chênh lệch giá cần buộc ông L1 phải trả cho bà Ch .

Về chi phí tố tụng: Chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ định giá tài sản là 3.139.000đ. Số tiền này bà Ch đã tạm nộp và đã được quyết toán xong. Xét thấy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên cần buộc bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 336280 do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp ngày 27/5/2014 đứng tên ông Vũ Quang Quý, bà Nguyễn Thị Quang đã được điều chỉnh cho ông Nguyễn Văn L theo hồ sơ số 398.CT 01 bà Ch đang giữ. Vì vậy, cần buộc bà Ch phải giao trả lại cho ông L1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là phù hợp.

[4]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên cần buộc bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm (Án phí về hủy hợp đồng và án phí trên tổng số tiền phải trả cho bà Ch).

Từ những nhận định và phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần hủy hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ngày 22/6/2020 giữa bà Ch với ông L1. Buộc ông L1 phải trả cho bà Ch với tổng số tiền là 1.010.073.000đ là hoàn toàn phù hợp và đúng với quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 điều 39 Điều 147; Điều 157; Điều 203; khoản 2 Điều 227; khoản 2 Điều 228 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng Dân sự N1 2015;

- Căn cứ Điều 117; Điều 122; Điều 123; Điều 131 và Điều 500 Bộ luật dân sự.

- Căn cứ 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 và lệ phí Tòa án;

Xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ch đối với ông Nguyễn Văn L về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Hủy hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà viết tay ngày 22/6/2020 giữa ông Nguyễn Văn L với bà Nguyễn Thị Ch đối với diện tích đất 102m² thuộc thửa đất số 578, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại thôn 4, xã Gia Lâm, huyện Lâm Hà.

Buộc ông Nguyễn Văn L phải trả cho bà Nguyễn Thị Ch số tiền là 1.010.073.000đ (Một tỷ không trăm mười triệu không trăm bảy mươi ba ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự N1 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Buộc bà Nguyễn Thị Ch phải giao trả cho ông Nguyễn Văn L 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 336280 đứng tên ông Vũ Quang Quý, bà Nguyễn Thị Quang đã được điều chỉnh cho ông Nguyễn Văn L theo hồ sơ số 398.CT 01 đối với diện tích đất 102m² thuộc thửa đất số 578, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại thôn 4, xã Gia Lâm, huyện Lâm Hà

2/ Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn L phải thanh toán lại cho bà Ch số tiền là 3.139.000đ (Ba triệu một trăm ba mươi chín ngàn đồng) chi phí tố tụng.

3/ Về án phí: Buộc ông Nguyễn Văn L phải chịu 42.602.000đ (Bốn mươi hai triệu sáu trăm lẻ hai ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ch số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí bà Ch đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002683 ngày 02/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà và số tiền 28.500.000đ (Hai mươi tám triệu N1 trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí mà bà Ch đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0003016 ngày 16/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà.

Báo cho các đương sự có mặt tại phiên Tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày tròn kể từ ngày tuyên án (13/5/2022), riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày tròn kể từ ngày nhận được bản sao bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

“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 nhận:

- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND huyện Lâm Hà;
- THA dân sự huyện Lâm Hà;

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

- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

Nguyễn Hữu Dũng