

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ GIA NGHĨA
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: **04/2023/DS-ST**

Ngày: 06-4-2023

*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 THÀNH PHỐ GIA NGHĨA, TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thắm.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Văn Thông.

2. Ông Đinh Xuân Đông.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông
tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Yến Như - Kiểm sát viên.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lương Quốc Chương - Thư ký Tòa án nhân dân
thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

Ngày 06 tháng 4 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Gia Nghĩa,
tỉnh Đắk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 127/2021/TLST-DS ngày
03 tháng 12 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2023/QĐXXST-DS ngày 02-
02- 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2023/QĐST-DS ngày 28-02-2023 và
số 07/2023/QĐST-DS ngày 28-3-2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phan Thế Q và bà Nguyễn Thị L; địa chỉ: Bon P, xã Q,
huyện T, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lê Thị Q; địa chỉ: Bon P,
xã Q, huyện T, tỉnh Đắk Nông – có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T
- Luật sư thuộc Công ty luật TNHH Sài Gòn.20; địa chỉ: Đường Chu Văn An, khối
2, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – có mặt.

2. Bị đơn: Ông Đoàn Đức H; nơi ĐKKHKT: Tổ dân phố 3, phường N, thành
phố G, tỉnh Đắk Nông; nơi sinh sống: Thôn T, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông
– có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Vũ Phước T và bà Nguyễn Thị Bích V; địa chỉ: Tổ dân phố 3,
phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt, có đơn đề nghị vắng mặt.

Ông Nguyễn Văn B và bà Phạm Thị T; địa chỉ: Thôn T, xã Đ, thành phố G,
tỉnh Đắk Nông – vắng mặt, có đơn đề nghị vắng mặt.

Văn phòng công chứng Đ; địa chỉ: Số 06, đường Chu Văn An, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Trung K, chức vụ: Trưởng Văn phòng công chứng Đ – vắng mặt, có đơn đề nghị vắng mặt.

Ủy ban nhân dân thành phố G, tỉnh Đắk Nông; địa chỉ: Số 02, Võ Văn Tần, tổ 2, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông; người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Tấn S, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố G, tỉnh Đắk Nông; người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Tấn S: Ông Huỳnh Ngọc T, chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố G, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt, có đơn đề nghị vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Thửa đất diện tích 9.298m² tại Thôn T, xã Đ, thành phố G là do ông Q, bà L nhận chuyển nhượng trước năm 2006. Ngày 02-4-2006 ông Q, bà L viết giấy tay chuyển nhượng khoảng 2.500m² cho ông Nguyễn Vũ Phước T và bà Nguyễn Thị Bích V. Năm 2009 ông T, bà V chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn B và bà Phạm Thị T.

Năm 2007 ông Q, bà L kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (CNQSDĐ) đối với toàn bộ diện tích 9.298m² đất nói trên, ngày 28-12-2007 UBND thành phố G cấp giấy CNQSDĐ số AM 880845 thửa số 70, tờ bản đồ số 19, diện tích 9.298m² đứng tên hộ ông Phan Thế Q.

Ngày 12-8-2017 ông Q, bà L chuyển nhượng khoảng 7.000m² đất thuộc thửa số 70 cho ông Đoàn Đức H với giá 755.000.000đ, ông H đã trả 100.000.000đ, số tiền còn lại 655.000.000đ thỏa thuận trả tại thời điểm hai bên ký hợp đồng công chứng. Ngày 17-8-2017 tại Văn phòng công chứng Đ, ông Q, bà L và ông H ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích 9.298m² đất thuộc thửa số 70 và thỏa thuận ghi giá trong hợp đồng là 50.000.000đ để giảm tiền thuế. Sau khi xác lập hợp đồng công chứng, ông H trả cho ông Q, bà L 400.000.000đ, ngày 21-10-2017 trả tiếp 10.000.000đ, số tiền còn lại 245.000.000đ ông H hẹn ngày 25-12-2017 trả hết nhưng đến nay vẫn chưa trả.

Ông Q, bà L yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy bán đất rẫy viết tay) lập ngày 12-8-2017 giữa bà L với ông H và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 17-8-2017 giữa ông Q, bà L với ông H; yêu cầu ông H trả lại diện tích 5.737m² đất, đồng ý hoàn trả số tiền đã nhận 510.000.000đ cho ông H; không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông H; không yêu cầu Tòa án giải quyết về bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn ông H trình bày:

Ngày 17-8-2017 tại Văn phòng công chứng Đ, ông Q, bà L ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông thửa đất số 70, tờ bản đồ số 19, diện tích 9.298m², địa chỉ tại thôn T, xã Đ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM880845 cấp ngày 28-12-2007 đứng tên hộ ông Phan Thế Q với giá 50.000.000đ. Trước khi ký hợp đồng

nói trên, ngày 12-8-2017 bà L và ông có lập giấy tay thỏa thuận chuyển nhượng khoảng 7.000m² đất nằm trong thửa số 70, tờ bản đồ số 19, diện tích 9.298m² với giá 755.000.000đ. Ông đã nhận đất làm nhà ở, công trình phụ, nhà xưởng, trồng cây ổn định từ tháng 8-2017 và đã thanh toán cho ông Q, bà L số tiền 510.000.000đ, tức là đã thanh toán được 2/3 giá trị của hợp đồng. Vì vậy, ông không đồng ý tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17-8-2017 và giấy bán đất rẫy lập ngày 12-8-2017, không đồng ý trả lại diện tích 5.737m² đất theo yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà L. Ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng là giấy bán đất rẫy lập ngày 12-8-2017; yêu cầu ông Q, bà L phải hoàn trả giá trị diện tích 1.263m² đất giao thiếu tương đương số tiền 1.000.000.000đ, sau khi khấu trừ số tiền chuyển nhượng do ông chưa thanh toán 245.000.000đ, ông Q, bà L phải hoàn trả cho ông số tiền là 755.000.000đ; không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Vũ Phước T và bà Nguyễn Thị Bích V trình bày:

Năm 2006 ông, bà nhận chuyển nhượng của ông Q, bà L thửa đất diện tích khoảng hơn 2.000m² tại thôn T, xã Đ. Ngày 04-12-2017 ông, bà chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn B và bà Phạm Thị T. Tại thời điểm chuyển nhượng cho ông T, bà B thì thửa đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Q, đất thuộc thửa số 70, tờ bản đồ số 19, diện tích đất 9.298m². Hiện ông, bà không quản lý, sử dụng thửa đất này, cũng không liên quan gì đến các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông H, bà L với ông H nên không yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B và bà Phạm Thị T trình bày:

Ngày 4-12-2017 ông, bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Vũ Phước T và bà Nguyễn Thị Bích V diện tích đất 12.000m² tại thôn T, xã Đ, trong đó có khoảng hơn 2.000m² nằm trong thửa số 70, tờ bản đồ 19, diện tích 9.298m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Q, phía bắc thửa đất nhận chuyển nhượng giáp đất ông Th dài 74m và giáp đất ông H dài 150m, riêng phần giáp đất ông H ranh giới được đóng cọc bê tông cố định, không tranh chấp. Hiện tại ông, bà đang sử dụng diện tích đất này nhưng ông Q, bà L chưa thực hiện thủ tục tách thửa đứng tên ông, bà. Trong vụ án này ông, bà không yêu cầu gì.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng Đ ông Vũ Trung K trình bày:

Ngày 17-8-2017 Văn phòng công chứng Đ chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Phan Thế Q, bà Nguyễn Thị L và ông Đoàn Đức H đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ số 19, diện tích 9.298m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM880845 cấp ngày 28-12-2007 đứng tên hộ ông Phan Thế Q. Thủ tục chứng nhận hợp đồng được thực hiện đúng quy định của Luật công chứng. Văn phòng công chứng Đ không có ý kiến gì hoặc yêu cầu gì.

Đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố G trình bày: Việc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM880845, thửa số 70, tờ

bản đồ 19, diện tích 9.298m², địa chỉ Thôn T, xã Đ, thành phố G do Ủy ban nhân dân thành phố G cấp ngày 28-12-2007 đứng tên hộ ông Phan Thế Q được thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định tại điều 135 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004. Ủy ban nhân dân thành phố G đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Thửa đất 70, tờ bản đồ 19, diện tích 9.298m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM880845 cấp ngày 28-12-2007 đứng tên hộ ông Phan Thế Q, tuy nhiên giấy bán đất rẫy ngày 12-8-2017 chỉ xác lập giữa bà L và ông H; còn hợp đồng xác lập giữa ông Q, bà L với ông H do Văn phòng công chứng Đ xác nhận ngày 17-8-2017 không đúng diện tích, giá trị chuyển nhượng thực tế. Cả hai hợp đồng nói trên đều vi phạm về nội dung nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Gia Nghĩa phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật: Quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý cho đến trước khi nghị án đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai và các điều 117, 122, 131 và 408 của Bộ luật Dân sự, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn; đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc đồng ý thanh toán số tiền còn nợ sau khi trừ số tiền 107.857.000đ tương đương diện tích 1.211m² đất giao thiếu (245.000.000đ - 107.857.000đ) = 137.143.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ lời khai của các đương sự, kết quả tranh tụng và ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Căn cứ đơn khởi kiện và các chứng cứ kèm theo có cơ sở xác định quan hệ pháp luật “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Thửa đất số 70, tờ bản đồ số 19, diện tích 9.298m² thuộc quyền sử

dụng hợp pháp của hộ ông Phan Thê Q theo giấy CNQSDĐ số AM 880845 do UBND thành phố G cấp ngày 28-12-2007. Ngày 23-4-2015 UBND thành phố G có Quyết định số 363/QĐ-UBND thu hồi 350,8m² đất thuộc thửa số 70 cấp cho hộ ông Q để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình đường tránh thị xã Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông. Hộ ông Q đã nhận đủ tiền bồi thường, hỗ trợ do thu hồi đất. Ngày 12-8-2017, bà L và ông H lập giấy viết tay thỏa thuận chuyển nhượng 7.000m² đất thuộc thửa số 70 với số tiền 755.000.000đ. Ngày 17-8-2017 tại Văn phòng công chứng Đ, ông Q, bà L và ông H xác lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 70, diện tích 9.298m² với số tiền 50.000.000đ.

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự thừa nhận ngày 12-8-2017 các bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng 7.000m² với số tiền 755.000.000đ nên tại giấy bán đất rẫy lập ngày 12-8-2017 ghi rõ “*Thửa đất số 70, tờ bản đồ số 19, diện tích trong sổ là 9.298m² nhưng chỉ bán khoảng 7.000m²*”. Ông H đã nhận đất sử dụng từ tháng 8-2017 và đã thanh toán cho ông Q, bà L số tiền 510.000.000đ. Khi giao nhận đất, ranh giới giáp thửa đất ông Q, bà L chuyển nhượng cho ông T, bà V năm 2006 rõ ràng, không tranh chấp.

[2.3] Tại mảnh trích đo địa chính số 234-2022 ngày 12-7-2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố G cung cấp thể hiện: Thửa đất hai bên thực hiện việc giao nhận (chỉ ranh) và hiện tại ông H đang sử dụng có một phần (diện tích 66m²) nằm trong diện tích đất bị nhà nước thu hồi để làm đường tránh Gia Nghĩa.

[2.4] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 7.000m² đất ngày 12-8-2017 giữa bà L với ông H thấy: Mặc dù hợp đồng được thể hiện bằng văn bản viết tay là “giấy bán đất rẫy” chưa được công chứng, chứng thực hợp lệ, hai bên đã thực hiện việc giao nhận đất, ông H đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ thanh toán. Tuy nhiên, tại thời điểm lập hợp đồng thì diện tích đất chuyển nhượng vẫn thuộc thửa số 70, diện tích 9.298m² và có một phần diện tích 350,8m² bị nhà nước thu hồi để xây dựng công trình đường tránh thị xã Gia Nghĩa. Ông Q, bà L chưa thực hiện việc cấp đổi, cấp lại giấy CNQSDĐ khi nhà nước thu hồi đất và chưa thực hiện việc tách thửa đối với diện tích đất chuyển nhượng là vi phạm quy định tại Điều 170 Luật đất đai năm 2003, Điều 145 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai, Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai và khoản 3 Điều 19 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25-5-2007 của Chính phủ quy định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai.

[2.5] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 9.298m² đất ngày 17-8-2017 giữa ông Q, bà L với ông H thấy: Hợp đồng được lập thành văn bản, có chứng nhận của Văn phòng công chứng nên về mặt hình thức là phù hợp quy định pháp luật. Tuy nhiên nội dung thể hiện tại hợp đồng (diện tích, giá chuyển nhượng) không đúng thực tế hai bên thỏa thuận. Mặt khác, như đã phân tích ở trên thì thửa đất các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng ngày 17-8-2017 có một phần thuộc quyền sử dụng của ông T, bà B và một phần thuộc quyền quản

lý của nhà nước. Các bên xác lập hợp đồng khi chưa thực hiện việc cấp đổi, cấp lại giấy CNQSDĐ và chưa thực hiện việc tách thửa đối với diện tích đất ông T, bà B đang sử dụng là vi phạm điều cấm của pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông T, bà B và của nhà nước.

[2.6] Từ những phân tích và nhận định trên, cần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy bán đất rẫy ngày 12-8-2017 xác lập giữa bà L với ông H và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông Q, bà L với ông H do Văn phòng công chứng Đ xác nhận ngày 17-8-2017 vô hiệu.

[2.7] Do các hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên vô hiệu nên cần bác yêu cầu phản tố của ông H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy bán đất rẫy ngày 12-8-2017; bác yêu cầu của ông H về việc yêu cầu ông Q, bà L hoàn trả diện tích 1.263m² đất giao thiếu tương đương số tiền 1.000.000.000đ.

[2.8] Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Điều 131 Bộ luật Dân sự quy định hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu như sau:

1. 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 giao dịch được xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.

3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó.

4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

5. Việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu liên quan đến quyền nhân thân do Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định.

Do các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên cần buộc ông H phải tháo dỡ, di dời các công trình, tài sản (nhà ở chính + phần vòm lửng, nhà ở phụ, nhà vệ sinh, nhà vách tôn + phần vòm lửng), nhà xưởng, nhà kho tạm, bồn nước + khung sắt và toàn bộ trụ bê tông) để trả lại diện tích 5.737m² đất cho ông Q, bà L; buộc ông Q, bà L phải hoàn trả cho ông H số tiền đã nhận là 510.000.000đ; đối với 01 giếng khoan và các loại cây trồng trên đất không thể di dời nên cần giao cho ông Q, bà L quản lý sử dụng và buộc ông Q, bà L phải hoàn trả cho ông H giá trị bằng tiền theo kết quả định giá là 111.287.000đ.

[2.9] Về việc bồi thường thiệt hại: Trong vụ án này các đương sự không yêu cầu nên không xem xét giải quyết. Các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác.

[2.10] Đối với diện tích đất ông Nguyễn Vũ Phước T và bà Nguyễn Thị Bích V nhận chuyển nhượng của ông Q, bà L, sau đó chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn B và bà Phạm Thị T: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã đưa những người này tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên họ không yêu cầu gì nên Tòa án không xem xét giải quyết.

[2.11] Đối với yêu cầu phản tố của ông H về việc đồng ý thanh toán số tiền còn nợ sau khi cản trừ số tiền 107.857.000đ tương đương diện tích 1.211m² đất giao thiếu (245.000.000đ -107.857.000đ) = 137.143.000đ: Tại phiên tòa ngày 31-8-2021, ông H rút yêu cầu phản tố. Xét thấy việc rút yêu cầu của ông H là hoàn toàn tự nguyện, căn cứ quy định tại Điều 219 và khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của ông H.

[3] Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Gia Nghĩa tại phiên tòa là có căn cứ, cần chấp nhận.

[4] Xét ý kiến đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa có căn cứ, cần chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Q, bà L yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu tuyên trả cho nhau những gì đã nhận nên phải chịu án phí có giá ngạch đối với giá trị tài sản phải thực hiện nghĩa vụ (510.000.000đ + 111.287.000đ) là 28.851.000đ, được khấu trừ 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001733 ngày 02-02-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố G, tỉnh Đắk Nông. Ông Q, bà L còn phải nộp 28.551.000đ.

Do yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu của ông Q, bà L được chấp nhận và yêu cầu phản tố của ông H không được chấp nhận nên ông H phải chịu án phí không có giá ngạch với số tiền 300.000đ và phải chịu án phí có giá ngạch với số tiền 42.000.000đ, được khấu trừ 2.696.425đ và 21.000.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000069 ngày 16-11-2018 và số 0006353 ngày 01-8-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố G, tỉnh Đắk Nông. Ông H còn phải nộp 18.603.575đ.

[6] Chi phí tố tụng (bao gồm chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc, chi phí định giá tài sản, chi phí khai thác hồ sơ): Yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà L được chấp nhận nên ông H phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 38.029.902đ. Do ông Q, bà L đã nộp 26.029.902đ tiền tạm ứng chi phí tố tụng nên cần buộc ông H phải hoàn trả cho ông Q, bà L số tiền 26.029.902đ. Số tiền còn lại 12.000.000đ ông H đã nộp đủ.

[7] Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 219 và khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 188 của Luật đất đai; các điều 117, 122, 123, 131, 408 và Điều 501 của Bộ luật Dân sự.

Điều 26, Điều 27 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Thế Q và bà Nguyễn Thị L.

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy bán đất rẫy) lập ngày 12-8-2017 giữa bà Nguyễn Thị L với ông Đoàn Đức H đối với thửa đất diện tích 7.000m² tại thôn T, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông vô hiệu.

1.2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17-8-2017 giữa ông Phan Thế Q, bà Nguyễn Thị L với ông Đoàn Đức H đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ số 19, diện tích 9.298m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 880845 cấp ngày 28-12-2007 đứng tên hộ ông Phan Thế Q do Văn phòng công chứng Đ công chứng ngày 17-8-2017 vào sổ công chứng số 4341/2017 vô hiệu.

1.3. Buộc ông Phan Thế Q và bà Nguyễn Thị L phải hoàn trả cho ông Đoàn Đức H số tiền đã nhận là 510.000.000đ (*năm trăm mười triệu đồng*).

1.4. Buộc ông Đoàn Đức H tháo dỡ, di dời các công trình, tài sản (nhà ở chính + phần vòm lửng, nhà ở phụ, nhà vệ sinh, nhà vách tôn + phần vòm lửng), nhà xưởng, nhà kho tạm, bồn nước + khung sắt và toàn bộ trụ bê tông) để hoàn trả cho ông Phan Thế Q và bà Nguyễn Thị L diện tích 5.737m² đất tại thôn T, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

1.5. Giao cho ông Phan Thế Q và bà Nguyễn Thị L quản lý sử dụng 01 giếng khoan và các loại cây trồng trên diện tích 5.737m² đất tại thôn T, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

1.6. Buộc ông Phan Thế Q và bà Nguyễn Thị L phải trả cho ông Đoàn Đức H giá trị tài sản là 01 giếng khoan và các loại cây trồng trên đất với số tiền 111.287.000đ (*một trăm mười một triệu hai trăm tám mươi bảy nghìn đồng*).

Áp dụng Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự để tính lãi suất đối với số tiền chậm thi hành án, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đoàn Đức H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy bán đất rẫy lập ngày 12-8-2017 đối với thửa đất diện tích 7.000m² và yêu cầu ông Q, bà L phải hoàn trả số tiền 1.000.000.000đ tương đương giá trị diện tích 1.263m² đất giao thiếu.

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Đoàn Đức H về việc đồng ý thanh toán số tiền còn nợ sau khi trừ số tiền 107.857.000đ tương đương diện tích 1.211m² đất giao thiếu (245.000.000đ - 107.857.000đ) = 137.143.000đ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Phan Thế Q và bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 28.851.000đ (*hai mươi tám triệu tám trăm năm mươi một nghìn đồng*), được khấu trừ 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001733 ngày 02-02-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố G, tỉnh Đắk Nông. Ông Phan Thế Q và bà Nguyễn Thị L còn phải nộp 28.551.000đ (*hai mươi tám triệu năm trăm năm mươi một nghìn đồng*).

Buộc ông Đoàn Đức H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền

42.300.000đ (*bốn mươi hai triệu ba trăm nghìn đồng*), được khấu trừ 2.696.425đ (*hai triệu sáu trăm chín mươi sáu nghìn bốn trăm hai mươi lăm đồng*) và 21.000.000đ (*hai mươi một triệu đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000069 ngày 16-11-2018 và số 0006353 ngày 01-8-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố G, tỉnh Đắk Nông. Ông Đoàn Đức H còn phải nộp 18.603.575đ (*mười tám triệu sáu trăm linh ba nghìn năm trăm bảy mươi lăm đồng*).

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự, người đại diện hợp pháp của đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

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 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 Đắk Nông;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND thành phố Gia Nghĩa;
- Chi cục THADS thành phố G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký và đóng dấu)

Đỗ Thị Thắm