| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**HUYỆN L**<br>**TỈNH L** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 59/2023/DS-ST
Ngày: 23-6-2023
*"V/v: TrA chấp hợp đồng dân sự vay tài sản và trA chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".*

**NHÂN DA**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN L, TỈNH L**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Thế A

*Các hội thẩm nhân dân:*

1. Bà **Ngô Thị Luân**

2. Bà **Trần Thị Hằng**

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Đàm Thị Thu Duy – Là Thư ký của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh L.

***- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện L, tỉnh L tham gia phiên tòa:*** Ông **Mai Trường Trinh** – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 6 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện L xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 79/TLST-DS ngày 01 tháng 4 năm 2021 về việc *"TrA chấp hợp đồng dân sự vay tài sản và trA chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 59/2023/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 5 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 43/2023/QĐST-DS ngày 29 tháng 5 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 50/2023/QĐST-DS ngày 09 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:*** Bà **Bùi Thị Bích Th** sinh năm 1986; địa chỉ: Thôn H, xã N Hà, huyện L, tỉnh L.

***2. Bị đơn:*** Vợ chồng **ông Phạm Ngọc Minh Tr**, sinh năm 1982; bà **Lục Mỹ H**, sinh năm 1984, địa chỉ: Tổ dân phố Đa Huynh, thị trấn Đinh Văn, huyện L, tỉnh L.

***3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

3.1. Vợ chồng A **Lục Hoàng N**, sinh năm 1993; chị **Trần Thị Th T**, sinh năm 1993, địa chỉ: Tổ dân phố Đa Huynh, thị trấn Đinh Văn, huyện L, tỉnh L.

3.2. Ông **Phạm Minh T**, sinh năm: 1974. Địa chỉ: Thôn An Phước, xã Đạ Đờn, huyện L, tỉnh L.

3.3. Vợ chồng ông **K' D**, sinh năm 1972; bà **K' E**, sinh năm 1977; địa chỉ: Tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh L.

3.4 Bà **Bạch Thị A**, sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn M, xã T, huyện L, tỉnh L.

3.5 Bà **Mai Thị OA**, sinh năm 1981; địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện L, tỉnh L.

3.6 Vợ chồng bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1961; ông **Trần Đức Th**, sinh năm 1957, địa chỉ: Số 21A Võ Trường Toản, PH 8, thành phố Đ, tỉnh L.

3.7. **Văn phòng Công chứng Ngô Văn Th**.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Ngô Văn Th**, chức vụ: Trưởng văn phòng; trụ sở: Số 651 đường Hùng Vương, khu phố Đồng Tâm, thị trấn Đinh Văn, huyện L, tỉnh L.

*(Bà Thủy, bà H, A N, ông T có mặt; Đại diện văn phòng công chứng Ngô Văn Th, ông Tr, chị T, bà A, bà OA, vợ chồng ông Th, bà T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bà K' E, ông K' D đã được triệu tập đến tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt).*

**NỘI DUNG VỤ ÁN**:

***Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Bùi Thị Bích Th trình bày:***

Ngày 10/3/2020 bà có cho vợ chồng ông Tr, bà H vay số tiền 3.800.000.000đ. Khi vay, hai bên có lập giấy tay ghi ngày 10/3/2020; lãi thỏa thuận 20.000đ/1triệu/tháng (tương ứng 2%/tháng), thời hạn vay đến ngày 10/9/2020 trả gốc và lãi. Đến hạn, bà nhiều lần yêu cầu ông Tr, bà H trả nợ gốc, lãi nhưng chưa trả; trong khi đó bà phát hiện vợ chồng ông Tr, bà H có hành vi chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tẩu tán tài sản. Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc vợ chồng ông Tr, bà H phải trả cho bà số tiền nợ gốc 3.800.000.000đ và tiền lãi tính 1,66% trên số tiền vay đến nay 2.489.557.000đ, tổng cộng là 6.289.557.000đ

Trước đây, bà có yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và Tòa án đã có Quyết định số 02/2021/QĐ-BPKCTT ngày 12/5/2021, phong tỏa toàn bộ các diện tích đất sau:

- Diện tích đất 279,8m² thuộc thửa 203 tờ bản đồ số 80, tọa lạc tại thị trấn Đinh Văn, huyện L, đã được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 772435 ngày 16/7/2015;

- Diện tích đất 8221m², thuộc thửa 117 tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại xã Đạ Đờn, đã được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 030022 ngày 23/9/2014.

- Diện tích đất 7.386m² thuộc thửa số 01, mảnh TĐ 30, xã Đạ Đờn, huyện L đã được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 800282 ngày 14/01/2016.

- Diện tích đất 157,7m² CLN thuộc một phần thửa 202 tờ bản đồ 80 thị trấn Đinh Văn. Phần diện tích đất này được cấp quyền sử dụng đất chung với ông K'Deoh, bà K'Eoh, trong đó ông K'Deoh, bà K'Eoh sử dụng một phần thửa 202 là

428,3m$^2$, trong tổng diện tích thửa 202 là 586m$^2$ được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/3/2019.

Đến ngày 24/9/2021, bà đã có đơn yêu cầu hủy một phần Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Theo đó, Tòa án đã ban hành Quyết định hủy bỏ một phần biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2021/QĐ-BPKCTT ngày 27/9/2021 hủy bỏ một phần Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2021/QĐ-BPKCTT ngày 12/5/2021 đối với diện tích đất 157,7m² CLN thuộc một phần thửa 202, tờ bản đồ 80, thị trấn Đinh Văn; phần diện tích đất này được cấp quyền sử dụng đất chung với ông K'Deoh, bà K'Eoh, trong đó ông K'Deoh, bà K'Eoh sử dụng một phần thửa 202 là 428,3m$^2$, thuộc một phần thửa 202; trong tổng diện tích thửa 202 là 586m$^2$ được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/3/2019. Nay bà vẫn giữ nguyên yêu cầu tại Quyết định này, đồng thời bà giữ nguyên yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với các thửa đất còn lại nêu trên theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2021/QĐ-BPKCTT ngày 12/5/2021.

***Bị đơn bà Lục Mỹ Hường, ông Phạm Ngọc Minh Triều trình bày:***

Vào ngày 10/3/2020, ông, bà có vay của bà Th số tiền 3.800.000.000đ; hai bên có lập giấy tay thỏa thuận hạn trả nợ là ngày 10/9/2020; lãi suất thỏa thuận miệng là 2%/ tháng. Quá trình vay vợ chồng ông, bà đã trả cho nguyên đơn một số tiền nhưng không lập văn bản. Nay bà Th khởi kiện thì ông, bà đồng ý trả cho bà Th số tiền nợ gốc 3.800.000.000đ và tiền lãi suất theo quy định pháp luật.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông, bà thì ông, bà có ý kiến trình bày như sau:

+ Ngày 05/5/2021 vợ chồng bà có chuyển nhượng cho bà T diện tích đất 8.221m$^2$, thửa 117 tờ bản đồ số 43 xã Đạ Đờn, đất đã được cấp giấy chứng nhận số 030022 ngày 23/9/2014; diện tích 7.386m$^2$, thửa 01 (mảnh trích đo 30) xã Đạ Đờn, huyện L với giá 200.000.000đ và được công chứng ngày 05/5/2021. Nay bà T không có yêu cầu gì thì ông, bà thống nhất để hai bên tự thỏa thuận với nhau.

+ Ngày 05/5/2021 vợ chồng ông, bà có chuyển nhượng cho bà OA diện tích đất 279,8m$^2$ thửa 203 bản đồ số 80 thị trấn Đinh Văn, đất đã được cấp giấy chứng nhận số CA 772435 ngày 16/7/2015 với giá 100.000.000đ và được công chứng ngày 05/5/2021. Nay bà OA không có yêu cầu gì thì vợ chồng bà cũng thống nhất hai bên tự thỏa thuận với nhau.

+ Ngày 05/5/2021 vợ chồng ông, bà có chuyển nhượng cho vợ chồng A N, chị T diện tích 157,7m$^2$ thuộc một phần thửa 202 tờ bản đồ 80 thị trấn Đinh Văn, thuộc phần quyền sử dụng chung trong tổng diện tích 586m$^2$ với ông K'Deoh, bà K' E, đất được cấp giấy chứng nhận số CQ 399234 ngày 19/3/2019 với giá 50.000.000đ và hợp đồng được công chứng ngày 05/5/2021. Nay vợ chồng ông, bà đồng ý theo yêu cầu của A N, chị T về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này.

+ Ngày 02/7/2020, vợ chồng ông, bà có nhận đặt cọc 100.000.000đ để chuyển nhượng cho ông Phạm Minh T diện tích đất 7.386m$^2$ và tài sản gắn liền đất là cây cà phê, thửa đất số 01 (mảnh trích đo 30) xã Đạ Đờn, huyện L với giá

400.000.000đ, hẹn sau 45 ngày thì hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng công chứng và ông T thA toán hết tiền nhận chuyển nhượng đất; vợ chồng ông, bà đã giao đất cho ông T quản lý cA tác sử dụng. Nay, ông, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T về việc duy trì hợp đồng chuyển nhượng; trường hợp hủy hợp đồng chuyển nhượng này thì vợ chồng ông bà không đồng ý trả tiền cọc, tiền phạt cọc và bồi tH cho ông T với tổng cộng số tiền là 350.000.000đ mà vợ chồng ông, bà chỉ đồng ý trả lại cho ông T tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000đ; đồng thời, yêu cầu ông T phải giao trả lại toàn bộ diện tích đất, tài sản trên đất cho ông, bà.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng A Lục Hoàng N, chị Trần Thị Thuỷ T trình bày:***

Diện tích 586m$^2$ thửa 202 bản đồ 80 thị trấn Đinh Văn thuộc quyền sử dụng chung của vợ chồng ông ông Tr, bà H và vợ chồng ông K' D, bà K' E. Do ông K' D, bà K' E từ chối nhận chuyển nhượng phần quyền sử dụng chung nên ngày 26/8/2019 vợ chồng A, chị và vợ chồng ông Triều, bà Hường thỏa thuận nhận chuyển nhượng diện tích 157,7m$^2$ và tài sản gắn liên đất thuộc phần quyền sử dụng của vợ chồng ông Tr, bà H với giá 900.000.000đ. Việc chuyển nhượng lập giấy tay và sau đó được lập hợp đồng chuyển nhượng chứng thực số 3957, quyển số 03/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/5/2021 tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Th và vợ chồng A, chị đã thA toán đủ số tiền 900.000.000 đồng cho vợ chồng ông Triều, bà Hường và nhận đất làm nhà cấp 4 cùng công trình phụ trên đất từ tháng 11/2019 cho đến nay.

Sau đó vợ chồng A, chị nộp hồ sơ đăng ký ngày 5/5/2021 và được hẹn trả kết quả ngày 02/6/2021 thì Tòa án có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ nên không đăng ký biến động được. Nay vợ chồng A, chị yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3957 quyển số 03/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/5/2021 đối với diện tích đất nêu trên cho vợ chồng A, chị. Trường hợp yêu cầu không được chấp nhận vợ chồng A, chị đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng và yêu cầu vợ chồng ông Tr, bà H phải hoàn trả số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 900.000.000đ; bồi tH số tiền 600.000.000đ, tổng cộng là 1.500.000.000đ.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Minh Tuấn trình bày:***

Ngày 02/7/2020, ông và vợ chồng ông Tr, bà H thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng diện tích đất 7.386m$^2$ và tài sản gắn liền đất là cây cà phê thuộc thửa 01 bản đồ (mảnh TĐ 30) xã Đạ Đờn, huyện L, đã được cấp giấy chứng nhận số CA 800282 ngày 14/01/2016 cho vợ chồng ông Tr, bà H với giá trị 400.000.000đ. Ông đã đặt cọc cho ông Tr, bà H số tiền 100.000.000đ và được lập giấy đặt cọc viết tay. Trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày 02/7/2020 sẽ hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng theo quy định.

Sau khi đặt cọc thì ông đã nhận đất và quản lý cA tác sử dụng, tiến hành trồng mới khoảng 40 cây cà phê robusta, chăm bón cây trồng trên đất đến nay vợ chồng ông Tr, bà H vẫn chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và giao giấy chứng nhận, mặc dù ông đã nhiều lần yêu cầu.

Hiện nay diện tích đất này thì Tòa án đã áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ theo yêu cầu của bà Thủy. Ông đã nhận được Quyết định số 02/2021/QĐ-BPKCTT ngày 12/5/2021 của Tòa án nhưng không khiếu nại.

Nay ông yêu cầu Tòa án hủy một phần Quyết định số 02/2021/QĐ-BPKCTT ngày 12/5/2021 đối với thửa số 01 bản đồ (mảnh trích đo 30) xã Đạ Đờn, huyện L. Buộc vợ chồng ông Tr, bà H phải thực hiện giao kết ngày 02/7/2020, hoàn tất thủ tục chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông theo quy định. Trường hợp yêu cầu không được chấp nhận thì ông yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc huỷ hợp đồng, yêu cầu vợ chồng ông Tr, bà H phải trả cho ông số tiền đặt cọc 100.000.000đ, tiền phạt cọc là 100.000.000đ và bồi tH thiệt hại giá trị tài sản trồng mới 40 cây cà phê robusta, tiền công chăm bón cây cà phê ước tính khoảng 150.000.000đ. Tổng cộng là 350.000.000đ. Ngoài ra, ông không có yêu cầu nào khác.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bạch Thị A trình bày:***

Ngày 05/5/2021, bà có nhờ con gái bà là Mai Thị OA đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 279,8m$^2$ thuộc thửa đất số 203, tờ bản đồ 80, thị trấn Đinh Văn với vợ chồng ông Triều, bà Hường; giá chuyển nhượng là 100.000.000đ để cấn trừ vào khoản nợ vợ chồng ông Triều, bà Hường nợ bà là 1.500.000.000đ. Hiện nay bà đang khởi kiện số tiền nợ trên bằng một vụ án khác nên bà xác định không có ý kiến thắc mắc gì đối với quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2021/QĐ-BPKCTT ngày 12/5/2021 của Tòa án huyện Lâm Hà. Trong vụ án này bà không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị OA trình bày:***

Ngày 05/5/2021, vợ chồng ông Triều, bà Hường có nợ mẹ bà là bà Bạch Thị A một số tiền nên đã thỏa thuận trả cho mẹ bà bằng diện tích đất 279,8m$^2$ thuộc thửa đất số 203, tờ bản đồ 80, thị trấn Đinh Văn. Bà chỉ đứng tên hộ cho mẹ bà để nhận chuyển nhượng đất này của vợ chồng ông Tr, bà H. Ngoài ra vợ chồng ông Triều, bà Hường không chuyển nhượng hay vay nợ gì bà. Đối với quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2021/QĐ-BPKCTT ngày 12/5/2021 của Tòa án huyện Lâm Hà thì bà đồng ý và không có ý kiến gì.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Trần Đức Thuật, bà Nguyễn Thị T trình bày:***

Ngày 09/6/2020, vợ chồng ông, bà có cho vợ chồng ông Triều, bà Hường vay tổng số tiền là 2.400.000.000đ. Khi vay vợ chồng ông Triều, bà Hường có đưa cho bà 02 sổ đất tại xã Đạ Đờn để đảm bảo cho việc vay mượn. Tuy nhiên đến hẹn vợ chồng ông Triều, bà Hường không trả nợ cho bà nên bà đã khởi kiện và đã được Tòa án huyện Lâm Hà và Tòa án tỉnh Lâm Đồng xét xử xong. Ngày 29/10/2021, vợ chồng ông, bà có yêu cầu độc lập trong vụ án. Tuy nhiên nay vợ chồng ông, bà thấy quyền lợi của của vợ chồng ông, bà đã được Tòa án giải quyết xong trước đây nên trong vụ án này vợ chồng ông, bà không yêu cầu tòa án giải quyết nên vợ chồng ông, bà xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập trong vụ án này. Đối

với hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông, bà và vợ chồng ông Triều, bà Hường thì vợ chồng ông, bà không có ý kiến gì.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông K' D, bà K' E trình bày:**

Diện tích 586m$^2$ thửa 202 bản đồ 80 thị trấn Đinh Văn thuộc quyền sử dụng chung của vợ chồng bà và vợ chồng ông Triều, bà Hường. Theo đó phần của vợ chồng bà sử dụng là diện tích 428,3m$^2$; phần của vợ chồng ông Tr, bà H sử dụng là diện tích 157,7m$^2$. Giấy chứng nhận đứng tên chung đồng sử dụng số CQ 399234 ngày 19/3/2019 và đã bị Toà án phong tỏa theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2021/QĐ-BPKCTT ngày 12/5/2021. Do vợ chồng ông, bà không có liên quan gì đến một phần thừa 202 mà vợ chồng ông Triều, bà Hường chuyển nhượng cho vợ chồng A N, chị T và ông, bà không liên quan gì trong vụ án nên qua yêu cầu khởi kiện của bà Th đối với ông Triều, bà Hường thì vợ chồng ông, bà không có ý kiến gì. Vợ chồng ông, bà đã nhận được các văn bản tố tụng của Tòa án. Việc tòa án phong tỏa một phần thửa đất 202 của ông Tr, bà H thì vợ chồng ông, bà không có ý kiến gì. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến vợ chồng ông, bà trong vụ án thì ông, bà cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì.

***Người đại diện của Văn phòng công chứng Ngô Văn Th trình bày:***

Ngày 05/05/2021, vợ chồng ông Phạm Ngọc Minh Tr, bà Lục Mỹ H và bà Nguyễn Thị T có đến Văn phòng công chứng Ngô Văn Th yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 8.221m$^2$, thuộc thửa 117 tờ bản đồ số 43 đất tọa lạc tại xã Đạ Đờn đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 030022 ngày 23/9/2014 và diện tích 7386m$^2$, thuộc thửa số 01 (mảnh trích đo 30) xã Đạ Đờn, huyện L do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 800282 ngày 14/01/2016.

Ngày 05/05/2021, vợ chồng ông Phạm Ngọc Minh Tr, bà Lục Mỹ H và bà Mai Thị OA có đến Văn phòng công chứng Ngô Văn Th yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 279,8m$^2$, thuộc thửa 203 tờ bản đồ số 80 đất tọa lạc tại thị trấn Đinh Văn, huyện L đã được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 772435 ngày 16/7/2015.

Ngày 05/05/2021, vợ chồng ông Phạm Ngọc Minh Tr, bà Lục Mỹ H và A N, chị T có đến Văn phòng công chứng Ngô Văn Th yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 399234 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 19/3/2019 diện tích sử dụng chung là: 586m2 (trong đó có: 100m2 ODT + 486 m2 CLN) và diện tích sử dụng riêng của ông Phạm Ngọc Minh Tr, bà Lục Mỹ H là: 157.7m$^2$ CLN. Ông K' D – bà K' E sử dụng là 1 phần thửa 202 là 428,3m$^2$, ông bà đã làm văn bản từ chối quyền ưu T mua tài sản theo đúng quy định của pháp luật. Theo đó, vợ chồng ông K' D, bà K' E cam kết không nhận chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất nêu trên để ông Tr, bà H chuyển nhượng cho bên thứ ba và đồng ý đồng sử dụng đất

với bất cứ người nào mà ông Tr, bà H chuyển nhượng phần sử dụng đất nêu trên theo văn bản từ chối quyền ưu T mua tài sản số 3957, quyển số 03/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/5/2021.

Sau khi kiểm tra các giấy tờ có liên quan đến công chứng thấy đã đầy đủ và hợp lệ nên Văn phòng công chứng đã thực hiện việc công chứng hợp đồng theo đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định.

Việc các đương sự yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng thì đề nghị Tòa án xem xét theo kết quả xác minh của Tòa án để giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Tại phiên tòa*:

Các đương sự có mặt vẫn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu như trình bày trên. Ngoài ra, ông T có yêu cầu ông Tr, bà H bồi tH chi phí đầu tư, chăm sóc và trồng mới cây trồng trên đất thì bà H đồng ý bồi tH cho ông cây trồng ông T trồng mời trên đất theo kết quả định giá là 10.569.500đ.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, của Hội đồng xét xử, các đương sự; đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Bích Thuỷ về việc trA chấp hợp đồng dân sự vay tài sản với vợ chồng ông Phạm Ngọc Minh Triều, bà Lục Mỹ Hường. Buộc vợ chồng ông Phạm Ngọc Minh Triều, bà Lục Mỹ Hường phải trả cho bà Bùi Thị Bích Thuỷ số tiền nợ gốc là 3.800.000.000đ và tiền lãi suất tính từ ngày 10/3/2020 cho đến nay với mức lãi xuất là 1,66%/01 tháng.

Giữ nguyên một phần quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2021/QĐ-BPKCTT ngày 12/5/2021 và quyết định số 07/2021/QĐ-BPKCTT huỷ bỏ một phần biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2021/QĐ-BPKCTT ngày 12/5/2021 của Toà án nhân dân huyện Lâm Hà.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng A Lục Hoàng N, chị Trần Thị Th T về việc trA chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Phạm Ngọc Minh Triều, bà Lục Mỹ Hường. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy bán đất viết tay lập ngày 26/8/2019 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Phạm Ngọc Minh Triều, bà Lục Mỹ Hường với vợ chồng A Lục Hoàng N, chị Trần Thị Thuỷ T đối với diện tích đất 157.7m$^2$ thuộc một phần thửa 202, tờ bản đồ 80, thị trấn Đinh Văn, huyện Lâm Hà được công chứng tại văn phòng công chứng Ngô Văn Th ngày 05/5/2021, số công chứng 3958 quyển số 03/2021.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Minh Tuấn về việc yêu cầu hủy một phần quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2021/QĐ-BPKCTT ngày 12/5/2021 của Toà án nhân dân huyện Lâm Hà và yêu cầu duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Minh Tuấn với vợ chồng ông Phạm Ngọc Minh Triều, bà Lục Mỹ Hường đối với diện tích 7.386m$^2$ đất thuộc thửa TĐ 01, mảnh trích đo 30, xã Đạ Đờn, huyện Lâm Hà. Buộc vợ chồng ông Phạm Ngọc Minh Triều, bà Lục Mỹ

Hường phải trả cho ông Phạm Minh Tuấn số tiền tổng cộng là 110.569.500đ, trong đó số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000đ và thA toán lại giá trị cây trồng mới trên đất là 10.569.500đ.

Về chi phí tố tụng: Vợ chồng A Lục Hoàng N, chị Trần Thị Th T tự nguyện nhận chịu toàn bộ chi phí đo đạc, xem xét thẩm định và định giá tài sản đối với diện tích đất 157.7m$^2$ thuộc một phần thửa 202, tờ bản đồ 80, thị trấn Đinh Văn, huyện Lâm Hà nên cần ghi nhận.

Buộc vợ chồng ông Triều, bà Hường phải chịu ½ chi phí đo đạc, xem xét thẩm định và định giá tài sản đối với diện tích đất 7.386m$^2$, thuộc thửa TĐ 01, tờ bản đồ mảnh TĐ30, xã Đạ Đờn, huyện L, tỉnh L theo quy định pháp luật.

Buộc vợ chồng ông Phạm Minh T phải chịu ½ chi phí đo đạc, xem xét thẩm định và định giá tài sản đối diện tích đất 7.386m$^2$, thuộc thửa TĐ 01, tờ bản đồ mảnh TĐ30, xã Đạ Đờn, huyện L, tỉnh L theo quy định pháp luật.

Về án phí: Vợ chồng ông Triều, bà Hường phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với số tiền phải trả cho nguyên đơn; án phí đối với việc duy trì hợp đồng chuyển nhượng đất đối với vợ chồng A N, chị T; án phí trên số tiền phải trả cho ông Tuấn. Tuy nhiên ông Triều, bà H có đơn xin miễn giảm tiền án phí do hoàn cảnh kinh tế khó khăn có xác nhận của chính quyền địa phương nên xem xét giảm ½ án phí cho vợ chồng ông Triều, bà H.

Buộc ông Tuấn phải chịu án phí đối với yêu cầu duy trì hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu phạt cọc và bồi bồi tH công chăm sóc cây trồng trên đất không được chấp nhận theo quy định pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả thẩm tra tại phiên tòa cũng như ý kiến trA luận của đương sự, ý kiến Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Tại phiên tòa, bà Thủy, bà H, A N, ông T có mặt; người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng Ngô Văn Th, ông Tr, chị T, bà A, bà OA, vợ chồng ông Th, bà T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bà K' E, ông K' D đã được triệu tập đến tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, căn cứ Điều 227; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự nêu trên theo thủ tục chung là phù hợp.

[2] *Về quan hệ trA chấp và thẩm quyền giải quyết*:

Theo nguyên đơn bà Th khởi kiện đối với bị đơn vợ chồng ông Tr, bà H về việc yêu cầu trả khoản nợ tiền vay gốc và lãi. Trong quá trình giải quyết vụ án, để đảm bảo thi hành án khi Bản án có hiệu lực pháp luật nên bà Th có yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời *"Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ"* đối với các diện tích đất của ông Tr, bà H đang thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho các bên thứ ba khác nên Tòa án đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2021/QĐ-BPKCTT ngày 12/5/2021. Quá trình giải quyết vụ án, các bên nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Tr, bà H có vợ chồng A N,

chị T; ông T đã có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng với vợ chồng ông Tr, bà H và đã được Tòa án thụ lý giải quyết. Do vậy, căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ trA chấp là "*TrA chấp hợp đồng dân sự vay tài sản và trA chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*". Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh L theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] *Về nội dung trA chấp*: Qua xem xét lời khai của các đương sự, đối chiếu với chứng cứ tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, thấy rằng:

[3.1]. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Th đối với vợ chồng ông Tr, bà H về khoản tiền nợ vay thì nhận thấy: Theo nguyên đơn bà Th và bị đơn vợ chồng ông Tr, bà H đều xác định, vào ngày 10/3/2020 ông Tr, bà H có vay của bà Th số tiền là 3.800.000.000đ. Khi vay hai bên viết giấy tay với nhau và giấy này do bà H tự viết có chữ ký xác nhận vay tiền của cả ông Tr, bà H; thỏa thuận thời hạn trả gốc và lãi là ngày 10/9/2020. Giấy vay tiền không ghi lãi suất, nhưng các bên đều thừa nhận có thỏa thuận lãi là 2%/ tháng. Sự thừa nhận của các bên đương sự phù hợp với chứng cứ là "Giấy vay tiền" ngày 10/3/2020 do nguyên đơn cung cấp. Căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là tình tiết không cần phải chứng minh. Do vậy, có cơ sở xác định việc vay tiền của vợ chồng ông Tr, bà H với bà Th như các đương sự thừa nhận là đúng. Quá hạn trả nợ theo thỏa thuận, mặc dù bà Th đã đòi nhưng vợ chồng ông Tr, bà H cho rằng do làm ăn gặp khó khăn nên chưa có điều kiện trả nợ cho bà Thủy. Nay, bà Th yêu cầu ông, bà trả nợ vay cả gốc và lãi thì ông Tr, bà H đồng ý trả nợ vay theo yêu cầu khởi kiện của bà Thủy. Mức lãi suất theo các đương sự xác định đã thỏa thuận là 2%/01 tháng là vượt quá lãi suất 20% quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự, nay bà Th yêu cầu vợ chồng ông Tr, bà H phải trả tiền lãi theo mức lãi suất 1,66%/01 tháng từ ngày vay đến nay là phù hợp nên cần chấp nhận. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Th về việc yêu cầu vợ chồng ông Tr, bà H phải trả số tiền nợ vay gốc là 3.800.000.000đ và tiền lãi tính từ ngày vay 10/3/2020 đến nay (ngày 09/6/2023) là 39 tháng 14 ngày tương ứng số tiền là (3.800.000.000đ x 1,66%/01 tháng x 39 tháng) + (3.800.000.000đ x 1,66%/01 tháng/ 30 ngày x 14 ngày) = 2.489.557.000đ. Tổng cộng ông Tr, bà H phải trả cho bà Th số tiền là 6.289.557.000đ.

Ngoài ra, việc vợ chồng ông Tr, bà H cho rằng, quá trình vay tiền của bà Th thì ông, bà có trả được một phần nợ nhưng không có chứng cứ chứng minh, bà Th không thừa nhận và nay ông Tr, bà H cũng không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không đặt ra để xem xét.

[3.2]. Xét việc Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời trong quá trình giải quyết vụ án thì nhận thấy: sau khi nộp đơn khởi kiện, nguyên đơn bà Th đã có đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Quá trình xem xét yêu cầu của bà Th và chứng cứ liên quan, xét thấy việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là cần thiết trong quá trình giải quyết vụ án, đảm bảo cho việc thi hành án khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Do vậy, Tòa án thực hiện thủ tục cho nguyên đơn bà Th nộp tiền bảo đảm cho yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm

thời và ban hành Quyết định số 02/2021/QĐ-BPKCTT ngày 12/5/2021, phong tỏa toàn bộ các diện tích đất của ông Tr, bà H, gồm: Diện tích đất 279,8m² thuộc thửa 203 tờ bản đồ số 80, tọa lạc tại thị trấn Đinh Văn, huyện L, đã được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 772435 ngày 16/7/2015; diện tích đất 8221m², thuộc thửa 117 tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại xã Đạ Đờn, đã được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 030022 ngày 23/9/2014; diện tích đất 7.386m² thuộc thửa số 01, mảnh TĐ 30, xã Đạ Đờn, huyện L đã được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 800282 ngày 14/01/2016 và diện tích đất 157,7m² CLN thuộc một phần thửa 202 tờ bản đồ 80 thị trấn Đinh Văn. Phần diện tích đất này được cấp quyền sử dụng đất chung với ông K'Deoh, bà K'Eoh, trong đó ông K'Deoh, bà K'Eoh sử dụng một phần thửa 202 là 428,3m$^2$, trong tổng diện tích thửa 202 là 586m$^2$ được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/3/2019.

Đến ngày 24/9/2021, bà Th đã có đơn yêu cầu hủy một phần Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Theo đó, Tòa án đã ban hành Quyết định hủy bỏ một phần biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2021/QĐ-BPKCTT ngày 27/9/2021 hủy bỏ một phần Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2021/QĐ-BPKCTT ngày 12/5/2021 đối với diện tích đất 157,7m² CLN thuộc một phần thửa 202, tờ bản đồ 80, thị trấn Đinh Văn; phần diện tích đất này được cấp quyền sử dụng đất chung với ông K'Deoh, bà K'Eoh trong tổng diện tích thửa 202 là 586m$^2$ được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/3/2019.

Việc Tòa án ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2021/QĐ-BPKCTT ngày 12/5/2021 và Quyết định hủy bỏ một phần biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2021/QĐ-BPKCTT ngày 27/9/2021 đã tống đạt hợp lệ cho các đương sự và gửi cho các cơ quan liên quan đến nay không có khiếu nại nên các Quyết định nêu trên có hiệu lực pháp luật theo quy định của pháp luật.

Phần tuyên về biện pháp khẩn cấp tạm thời trong bản án không bị kháng cáo, kháng nghị. Việc hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời được thực hiện theo quy định tại Chương VIII của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.3] Liên quan đến việc Tòa án ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2021/QĐ-BPKCTT ngày 12/5/2021 về việc phong tỏa các diện tích đất của ông Tr, bà H thì các diện tích đất này ông Tr, bà H đã có thỏa thuận, giao dịch với các bên thứ ba. Do vậy những người liên quan có yêu cầu Tòa án xem xét đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Tr, bà H.

[3.3.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Tr, bà H với vợ chồng A N, chị T thì nhận thấy: Theo các đương sự thừa nhận thì: Ngày 26/8/2019, vợ chồng A N, chị T thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất diện tích một phần thửa 202 bản đồ 80 thị trấn Đinh Văn, diện tích 157,7m$^2$ (thuộc phần quyền sử dụng chung trong tổng diện tích 586m$^2$ với ông K'Deoh, bà K' E) theo giấy chứng nhận QSD đất số CQ 399234 do Sở TNMT cấp ngày 19/3/2019 với giá chuyển nhượng là 900.000.000đồng. Hai bên có viết giấy tay với nhau. Sau khi thỏa thuận thì vợ chồng A N, chị T đã thA toán hết số tiền nhận chuyển

nhượng, vợ chồng ông Tr, bà H đã giao đất cho vợ chồng A N, chị T tiếp quản, sử dụng đến tháng 11/2019 thì vợ chồng A N, chị T xây nhà cấp 4 trên đất, công trình phụ trên đất sử dụng ổn định nhưng hai bên chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Đến ngày 05/5/2021, các bên đã tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng công chứng tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Th đối với diện tích đất chuyển nhượng nêu trên thì ngày 12/5/2021 Tòa án đã ban hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2021/QĐ-BPKCTT nên các bên chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Ngày 27/9/2021, theo yêu cầu của bà Th thì Tòa án đã ban hành quyết định số 07/2021/QĐ-BPKCTT hủy bỏ một phần quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2021/QĐ-BPKCTT đối với diện tích đất nêu trên theo đó ngày 04/10/2021, Chị cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà cũng đã ra quyết định số 01/QĐ-CCTHADS về việc chấm dứt tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng đối với diện tích đất nêu trên và không còn bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để đảm bảo cho vấn đề thi hành án cho người được thi hành án.

Nay vợ chồng A N, chị T không có nhà ở nào khác nên yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết tiếp tục duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay năm 2019 và hợp đồng chuyển nhượng đã được Văn phòng công chứng Ngô Văn Th công chứng đối với diện tích 157,7m$^2$ một phần thửa 202 bản đồ 80 thị trấn Đinh Văn (thuộc phần quyền sử dụng chung trong tổng diện tích 586m$^2$ với ông K'Deoh, bà K' E, đã được cấp giấy chứng nhận số CQ 399234 ngày 19/3/2019) theo kết quả đo đạc do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L xác lập ngày 01/11/2022 (đã trừ lộ giới).

Nhận thấy, việc vợ chồng A N, chị T thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Tr, bà H được các bên các bên thỏa thuận và thực hiện từ ngày 26/8/2019. Mặc dù khi thỏa thuận chuyển nhượng đất các bên chỉ viết giấy tay, không được công chứng, chứng thực theo quy định là chưa đảm bảo nhưng quá trình thực hiện hợp đồng thì vợ chồng A N, chị tiền đã thA toán hết tiền nhận chuyển nhượng đất; vợ chồng A N, chị T nhận đất, sử dụng, xây nhà cấp 4 cùng công trình phụ ở ổn định. Việc vợ chồng A N, chị T nhận chuyển nhượng đất sử dụng làm nhà ở là nhu cầu thiết yếu, giao dịch được thực hiện từ năm 2019 là trước thời điểm phát sinh giao dịch vay tiền của ông Tr, bà H với bà Thủy. Đồng thời, đến ngày 05/5/2021, hai bên đã tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng công chứng tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Th đối với toàn bộ thửa đất 202, tờ bản đồ 80, thị trấn Đinh Văn. Trong quá trình giải quyết vụ án thì các bên vợ chồng A N, chị T; vợ chồng ông Triều, bà Hường và vợ chồng ông K' D, bà K' E xác định vợ chồng A N, chị T chỉ nhận chuyển nhượng một phần thửa 202 là phần đất hiện nay vợ chồng A N, chị T đã xây dựng nhà ở chứ không nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa 202, phần còn lại của thửa 202 do vợ chồng ông K' D, bà K' E quản lý sử dụng và các bên cũng không có ý kiến gì. Mặc dù phần đất vợ chồng A N, chị T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Tr, bà H thì ngày 12/5/2021 Tòa án có quyết định phong tỏa theo yêu cầu của bà Th nhưng đến ngày 27/9/2021 Tòa án đã

ra quyết định số 07/2021/QĐ-BPKCTT hủy bỏ một phần biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với diện tích đất nêu trên. Đồng thời ngày 04/10/2021, Chị cục THADS huyện Lâm Hà cũng đã ra quyết định số 01/QĐ-CCTHADS về việc chấm dứt tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng đối với diện tích đất nêu trên. Như vậy, việc vợ chồng A N, chị T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất với vợ chồng ông Tr, bà H thì vợ chồng ông Tr, bà H đồng ý và có sở sở chấp nhận, phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Theo kết quả đạc của cơ quan chuyên môn ngày 01/11/2022 thì phần diện tích các bên nhận chuyển nhượng có diện tích là 157,7m$^2$ thuộc một phần thửa 202, tờ đồ 80, thị trấn Đinh Văn có rA giới tứ cận rõ ràng, không có trA chấp nên cần xem xét lấy kết quả này là căn cứ giải quyết vụ án nên chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng A N, chị T về việc công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Tr, bà H theo giấy viết tay lập ngày 26/8/2019 và công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 3958. quyển số 03/2021 tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Th đối với diện tích 157,7m$^2$ thuộc một phần thửa 202, tờ đồ 80, thị trấn Đinh Văn, huyện Lâm Hà.

Tuy nhiên theo quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 01/11/2021 của UBND tỉnh Lâm Đồng thì phần diện tích đất nêu trên không đủ điều kiện tách thửa theo quy định. Mặc dù ngày 23/5/2023, UBND tỉnh Lâm Đồng có công văn số 4464/UBND-DC1 về việc tách thửa đất, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh và giao các cơ quan có liên quan dự thảo thay thế quyết định số 40 nhưng hiện nay vẫn chưa có dự thảo quyết định chính thức để thay thế quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 01/11/2021 nên không có cơ sở để xem xét cho vợ chồng A N, chị T được đăng ký cấp quyền sử dụng đất riêng mà cần xem xét đứng đồng sử dụng đất với vợ chồng ông K’ D, bà K’ E trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 399234.

Đối với tài sản trên đất gồm 01 nhà ở riêng lẻ, 01 mái vòm, 01 giếng khoan, 01 bốn nước máy năng lượng mặt trời thì trong quá trình giải quyết vợ chồng ông Triều, bà Hường xác định đây là tài sản do vợ chồng A N, chị T xây dựng nên không có ý kiến gì nên không đặt ra để xem xét, giải quyết.

[3.3.2] Đối hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Tr, bà H và ông T thì nhận thấy: Vào ngày 02/7/2020 vợ chồng ông Tr, bà H và ông T có thỏa thuận viết “Giấy đặt cọc” theo đó thống nhất vợ chồng ông Tr, bà H chuyển nhượng cho ông T diện tích đất 7.386m$^2$ và tài sản gắn liền đất (cây cà phê), thửa 01 (mảnh trích đo 30) xã Đạ Đờn, huyện L, đã được cấp giấy chứng nhận số CA 800282 ngày 14/01/2016 với giá 400.000.000đ; ông T giao cho vợ chồng ông Tr, bà H số tiền đặt cọc là 100.000.000đ, hẹn 45 ngày sau sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất và ông T có trách nhiệm thA toán hết số tiền còn lại; vợ chồng ông Tr, bà H đã giao đất cho ông T quản lý cA tác sử dụng, ông Tuấn cũng đã tiến hành trồng mới một số cây trồng trên đất. Nay ông T yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay lập ngày 02/7/2020 với vợ chồng ông Tr, bà H thì vợ chồng ông Tr,

bà H không đồng ý. Qua xem xét thấy rằng, việc các bên lập "giấy đặt cọc" nhằm thỏa thuận để chuyển nhượng đất và trên thực tế vợ chồng ông Tr, bà H đã giao đất cho ông T cA tác, trồng mới một số cây cà phê và tự thu hoạch đến nay hơn 02 năm, nên có cơ sở xác định thỏa thuận của các bên đã thực hiện theo thỏa thuận để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng việc chuyển nhượng đất chỉ là giấy viết tay, chưa tiến hành thủ tục công chứng, chứng thực, chưa cập nhật biến động. Theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 thì: "*Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính*". Đối chiếu với quy định nêu trên thì Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Tr, bà H và ông T không được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Bên cạnh đó, thời điểm các bên ký kết hợp đồng đặt cọc thì Tòa án đang giải quyết vụ án thụ lý số 208/2020/TLST-DS ngày 01/10/2020 về việc *"TrA chấp hợp đồng dân sự vay tài sản; trA chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* giữa nguyên đơn bà Bạch Thị A, bị đơn vợ chồng ông Tr, bà H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T có liên quan đến thửa đất mà vợ chồng ông Tr, bà H và ông T đã đặt cọc chuyển nhượng. Do vậy, việc chuyển nhượng giữa ông T với ông Tr, bà H là không thể thực hiện được, vi phạm điều cấm của pháp luật nên hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 117, Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông T về việc hủy một phần Quyết định số 02/2021/QĐ-BPKCTT ngày 12/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện L đối với phần diện tích đất thửa số 1 bản đồ (mảnh trích đo 30) xã Đạ Đờn, huyện L; buộc vợ chồng ông Tr, bà H phải thực hiện giao kết ngày 02/7/2020, hoàn tất thủ tục chuyển nhượng diện tích đất nêu trên và đăng ký biến động sang tên cho ông theo quy định mà cần tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 02/7/2020 giữa ông T với vợ chồng ông Tr, bà H đối với diện tích đất 7.386m$^2$ và tài sản gắn liền đất (cây cà phê), thửa 01 (mảnh trích đo 30) xã Đạ Đờn, huyện L, đã được cấp giấy chứng nhận số CA 800282 ngày 14/01/2016 vô hiệu là phù hợp.

*Về việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng dân sự bị vô hiệu*: Như phân tích nêu trên, có cơ sở xác định ông T đã giao cho vợ chồng ông Tr, bà H số tiền đặt cọc để nhận chuyển nhượng đất là 100.000.000đ. Quá trình giải quyết vụ án vợ chồng ông Tr, bà H thừa nhận đã nhận khoản tiền này từ ông T. Tại thời điểm các bên xác lập hợp đồng với nhau thì hợp đồng không đảm bảo thực hiện nhưng các bên vẫn tiến hành giao kết hợp đồng nên hợp đồng vô hiệu ngay từ ban đầu. Nay ông T yêu cầu vợ chồng ông Tr, bà H phải trả lại tiền cọc, trả số tiền phạt cọc thêm 100.000.000đ và bồi tH cho ông chi phí đầu tư trên đất là 150.000.000đ, tổng cộng là 350.000.000đ thì vợ chồng ông Tr, bà H không đồng ý mà vợ chồng ông Tr, bà H chỉ đồng ý trả cho ông T số tiền nhận đặt cọc là 100.000.000đ và giá trị cây trồng mới theo kết quả định giá là 10.569.500đ (25 cây cà phê, 01 cây vú sữa, 01 cây mít).

Như nhận đinh trên ta xác định, hợp đồng không có điều kiện để giao kết thực hiện nhưng ông T vẫn xác lập với ông Tr, bà H. Do đó khoản tiền đặt cọc

100.000.000đ ông T giao cho ông Tr, bà H cần buộc vợ chồng ông Tr, bà H hoàn trả lại cho ông T theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự;

Đối với yêu cầu của ông T buộc ông Tr, bà H phải trả số tiền phạt cọc là 100.000.000đ là không có cơ sở chấp nhận vì hợp đồng vô hiệu ngay từ ban đầu nhưng ông T vẫn xác lập giao dịch nên lỗi thuộc về cả hai bên.

Đối với ông T yêu cầu vợ chồng ông Tr, bà H phải bồi tH cho ông số tiền ông đầu tư, trồng cây trên đất là 150.000.000đ thì nhận thấy, từ khi vợ chồng ông Tr, bà H giao đất cho ông T quản lý, sử dụng thì ông T đã tự chăm sóc và thu hoạch các vụ mùa cho đến nay. Theo kết quả định giá tài sản thì toàn bộ giá tri quyền sử dụng đất và tài sản trên đất này có tổng giá trị là 437.470.500đ, giá trị tài sản đến nay có chênh lệch nhưng không nhiều so với giá trị như các bên thỏa thuận chuyển nhượng năm 2020 là 400.000.000đ. Qua xem xét thẩm định tại chỗ thì xác định, ông T có trồng mới một số cây trồng trên đất: 25 cây cà phê, 01 cây vú sữa, 01 cây mít có tổng giá trị theo kết quả định giá là 10.569.500đ. Do vậy, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông T về việc yêu cầu vợ chồng ông Tr, bà H phải bồi tH cho ông chi phí đầu tư trên đất là 150.000.000đ mà cần buộc ông Tr, bà H phải thA toán lại cho ông Tuấn giá trị cây trồng mới trên đất là 10.569.500đ; đồng thời, buộc ông Tuấn phải giao trả lại toàn bộ diện tích đất và cây trồng trên đất cho vợ chồng ông Triều, bà Hường là hoàn toàn phù hợp.

[3.3.2] Đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Triều, bà Hường với bà Bạch Thị A, bà Mai Thị OA, vợ chồng ông Trần Đức Thuật, bà Nguyễn Thị T thì nhận thấy, việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng đất là do ông Tr, bà H có nợ tiền bà A và nợ tiền ông Th, bà T; các khoản nợ đã được đương sự yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ án khác. Việc thỏa thuận chuyển nhượng chỉ mang tính chất giả cách để cấn trừ nợ. Nay, các bên xác định không có yêu cầu gì trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không đặt ra để xem xét, giải quyết. Nếu sau này các bên đương sự phát sinh trA chấp thì sẽ thụ lý giải quyết bằng một vụ án dân sự khác khi có đơn yêu cầu.

[3.4] *Về chi phí tố tụng:* Xét thấy, việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là cần thiết cho việc giải quyết vụ án.

Do yêu cầu yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vợ chồng A N, chị T được chấp nhận nên căn cứ Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng Dân sự, buộc vợ chồng ông Tr, bà H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với yêu cầu của vợ chồng A N, chị T trong vụ án. Số tiền này vợ chồng A N, chị T đã nộp và đã được quyết toán là 6.255.000đ. Tại phiên tòa, A N xác định, vợ chồng A và chị T tự nguyện nhận chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nên cần ghi nhận.

Do yêu cầu yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Minh T không được chấp nhận, lỗi hợp đồng vô hiệu thuộc về hai bên. Việc xem xét thẩm định tại chỗ và định gái tài sản là cần thiết để xem xét giải quyết yêu cầu của đương sự trong vụ án nên căn cứ Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng Dân sự buộc ông Tr, bà H và ông T mỗi bên phải chịu ½ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Số tiền này ông T đã nộp và đã quyết toán là 5.448.000đ.

Do đó, buộc ông Tr, bà H phải thA toán lại cho ông Phạm Minh T số tiền là 2.724.000đ là phù hợp.

[3.5] *Về án phí:*

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên vợ chồng ông Tr, bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho bà Th là: [112.000.000đ + (6.289.557.000đ – 4.000.000.000đ) x 0,1%] : 2 = 114.290.000đ (Đã làm tròn số); cần buộc ông Tr, bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về việc duy trì hợp đồng chuyển nhượng đối với vợ chồng A N, chị T là: 300.000đ; ông Tr, bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho ông T là (100.000.000đ + 10.569.500đồng) x 5% = 5.528.000đ (Đã làm tròn số).

Tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm ông Tr, bà H phải chịu là: 114.290.000đ + 300.000đ + 5.528.000đ = 120.118.000đ. Tuy nhiên, vợ chồng ông Tr, bà H có đơn xin miễn giảm tiền án phí do có hoàn cảnh kinh tế khó khăn và được chính quyền địa phương xác nhận nên cần miễn ½ tiền án phí cho ông Tr, bà H. Số tiền án phí cần buộc ông Tr, bà H phải chịu là 120.118.000đ/2 = 60.059.000đ.

Ông T phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Tr, bà H không được chấp nhận và tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận là (100.000.000đồng + 150.000.000đ – 10.569.500đ)x 5% = 11.972.000đ (Đã làm tròn số). Tổng cộng số tiền án phí dân sự sơ thẩm ông T phải chịu là 12.272.000đ.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 203; Điều 227; Điều 228; Điều 235; Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 117; Điều 122; khoản 2 Điều 124; Điều 131; Điều 328; Điều 463; Điều 466; Điều 468; Điều 500; Điều 503 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Điều 166, 170, 188 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ Điều 27; Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban tH 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 yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Bích Th về việc *"TrA chấp về hợp đồng dân sự vay tài sản"* với vợ chồng ông Phạm Ngọc Minh Tr, bà Lục Mỹ H. Buộc ông Phạm Ngọc Minh Tr, bà Lục Mỹ H phải trả cho bà Bùi Thị Bích Th số tiền tổng cộng là 6.289.557.000đ (Sáu tỷ hai trăm tám mươi chín triệu năm trăm năm mươi bảy nghìn đồng), trong đó tiền nợ gốc là 3.800.000.000đ và tiền lãi là 2.489.557.000đ.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan A Lục Hoàng N, chị Trần Thị Th T với vợ chồng ông Phạm Ngọc Minh Tr, bà Lục Mỹ H về việc *"TrA chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "*giấy bán đất*" viết tay lập ngày 26/8/2019 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất công chứng tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Th ngày 05/5/2021, số công chứng 3958 quyển số 03/2021 giữa vợ chồng ông Phạm Ngọc Minh Triều, bà Lục Mỹ Hường với vợ chồng A Lục Hoàng N, chị Trần Thị Thuỷ T đối với diện tích đất 157.7m$^2$ thuộc một phần thửa 202, tờ bản đồ 80, thị trấn Đinh Văn, huyện Lâm Hà. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 399234 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 19/3/2019, diện tích sử dụng chung là 586m$^2$ (trong đó có 100m$^2$ ODT và 486m$^2$ CLN) và diện tích sử dụng riêng của vợ chồng ông Phạm Ngọc Minh Tr, bà Lục Mỹ H chuyển nhượng cho vợ chồng A Lục Hoàng N, chị Trần Thị Thuỷ T là 157.7m$^2$ CLN; ông K' D, bà K' E sử dụng một phần thửa 202 là 428,3m$^2$ (Có họa đồ kèm theo).

Các bên có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện điều chỉnh sang tên quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Minh Tuấn về việc "*TrA chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" với vợ chồng ông Phạm Ngọc Minh Tr, bà Lục Mỹ H;

Không chấp nhận yêu cầu hủy một phần quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định số 02/2021/QĐ-BPKCTT ngày 12/5/2021 của Toà án nhân dân huyện Lâm Hà đối với diện tích 7.386m$^2$ đất thuộc thửa TĐ 01, mảnh trích đo 30, xã Đạ Đờn, huyện Lâm Hà; đất đã được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 800282 ngày 14/01/2016.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Minh Tuấn với vợ chồng ông Phạm Ngọc Minh Triều, bà Lục Mỹ Hường theo "Giấy đặt cọc" ngày 02/7/2020 đối với diện tích 7.386m$^2$ đất thuộc thửa TĐ 01, mảnh trích đo 30, xã Đạ Đờn, huyện Lâm Hà, đã được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 800282 ngày 14/01/2016 là vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Phạm Ngọc Minh Tr, bà Lục Mỹ H phải trả cho ông Phạm Minh Tuấn số tiền tổng cộng là 110.569.500đ *(Một trăm mười triệu năm trăm sáu mươi chín nghìn năm trăm đồng)*, trong đó số tiền đặt cọc là 100.000.000đ *(Một trăm triệu đồng)* giá trị cây trồng mới trên đất là 10.569.500đ *(Mười triệu năm trăm sáu mươi chín nghìn năm trăm đồng)*.

4. Giữ nguyên một phần quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2021/QĐ-BPKCTT ngày 12/5/2021 và quyết định số 07/2021/QĐ-BPKCTT huỷ bỏ một phần biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2021/QĐ-BPKCTT ngày 12/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh L.

Phần tuyên về biện pháp khẩn cấp tạm thời trong bản án không bị kháng cáo, kháng nghị. Việc hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời được thực hiện theo quy định tại Chương VIII của Bộ luật Tố tụng dân sự.

5. Về chi phí tố tụng:

Buộc vợ chồng A Lục Hoàng N, chị Trần Thị Thuỷ T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 6.255.000đ *(Sáu triệu hai trăm năm mươi lăm nghìn đồng).* Số tiền này vợ chồng A Lục Hoàng N, chị Trần Thị Thuỷ T đã nộp đủ và đã được quyết toán xong.

Buộc vợ chồng ông Phạm Ngọc Minh Tr, bà Lục Mỹ H phải thA toán lại cho ông Phạm Minh T chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.724.000đ *(Hai triệu bảy trăm hai mươi bốn nghìn đồng)*.

Buộc ông Phạm Minh T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.724.000đ *(Hai triệu bảy trăm hai mươi bốn nghìn đồng).* Số tiền này ông Phạm Minh T đã nộp đủ và đã được quyết toán xong.

6. Về án phí:

Buộc ông Phạm Ngọc Minh Tr, bà Lục Mỹ H phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 60.059.000đ *(Sáu mươi triệu không trăm năm mươi chín nghìn đồng).*

Buộc ông Phạm Minh T phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 12.272.000đ, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.750.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003076 ngày 05 tháng 4 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L. Ông Phạm Minh T còn phải nộp thêm 3.522.000đ *(Ba triệu năm trăm hai mươi hai nghìn)* án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho A Lục Hoàng N, chị Trần Thị Th T 28.500.000đ *(Hai mươi tám triệu năm trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0015502 ngày 18/8/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L, tỉnh L

Hoàn trả cho bà Bùi Thị Thu Th 56.204.000đ *(Năm mươi sáu triệu hai trăm lẻ bốn nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí bà Th đã nộp theo biên lai thu tiền số 0015199 ngày 31/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L, tỉnh L.

7. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (23/6/2023). Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc kể từ ngày Bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh L xét xử phúc thẩm.

8. Về nghĩa vụ thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

"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 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".

**Thành viên Hội đồng xét xử** **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Ngô Thị Luân - Trần Thị Hằng** **Nguyễn Thế A**

***Nơi nhận***:
- Phòng GĐKT – TAND tỉnh L;
- VKS nhân dân huyện L;
- Chi cục THADS huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án.

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

**Nguyễn Thế A**