TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN BẢO L** TỈNH LÂM ĐỒNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **16** /2023/DS-ST
Ngày: 14-4-2023
V/v:"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẢO L
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Bà **Trần Thị Hà Vi**
Các Hội thẩm nhân dân: Bà **Phan Thị Hà**
Bà **Đỗ Thị Thương Huyền**

- *Thư ký phiên tòa*: Bà **Ka Hít**- Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo L tham gia phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Hà**- Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án dân sự thụ lý số 202/2021/TLST-DS ngày 30 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 13/2023/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 3 năm 2023 và quyết định hoãn phiên tòa số 24/2023/QĐST- DS ngày 20 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Hoàng Đình T**, sinh năm 1976 và bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1977; Địa chỉ: Thôn 1, xã Lộc Bảo, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng; *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt*

- Bị đơn: Ông **Trần Ngọc S**, sinh năm 1991 và bà **Ka G,** sinh năm 1993; Địa chỉ: Thôn 4, xã Lộc Bắc, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng; *Vắng mặt*

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng nông nghiệp & phát triển nông thôn Việt Nam.

- Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng: Ông **Lưu Vũ C**- chức vụ: Giám đốc Ngân hàng nông nghiệp & phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh Bảo L Lâm Đồng II ; Địa chỉ: số 01, đường Nguyễn Tất Thành, thị trấn Lộc Thắng, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng; *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Theo đơn khởi kiện đề ngày 20/12/2021 của nguyên đơn và các lời khai trong quá trình giải quyết nguyên đơn trình bày*:** Vào ngày 25/3/2017 vợ chồng ông Hoàng Đình T bà Nguyễn Thị N có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần Ngọc S bà Ka G (hay còn tên gọi Ka Luyền) diện tích đất vườn khoảng 3 xào với số tiền là 50.000.000 đồng, vợ chồng ông T bà N đã giao đầy đủ số tiền trên, vợ chồng ông S bà Ka G đã giao đất cho vợ chồng ông T bà N canh tác. Khi mua bán đất chưa được cấp giấy CN QSD đất. Hai bên có viết giấy tờ tay sang nhượng với nhau, có ông Đặng Văn Tâm làm chứng.

Tiếp đến ngày 12/12/2017 vợ chồng ông S bà Ka G tiếp tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông T bà N diện tích đất và cây trồng trên đất khoảng 1.500 m2 tương đương 150 cây cà phê, với giá chuyển nhượng là 29.000.000 đồng. Vợ chồng ông T bà N đã giao đầy đủ tiền cho vợ chồng ông S bà Ka G và đã nhận đất canh tác. Khi mua bán đất chưa được cấp giấy CN QSD đất. Hai bên có viết giấy tờ tay sang nhượng với nhau, có ông Đặng Văn Tâm làm chứng.

Tiếp đến ngày 14/02/2018 vợ chồng ông S bà Ka G tiếp tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông T bà N diện tích đất và cây trồng trên đất khoảng 1.900 m2, với giá chuyển nhượng là 70.000.000 đồng. Vợ chồng ông T bà N đã giao đầy đủ tiền cho vợ chồng ông S bà Ka G và đã nhận đất canh tác. Khi mua bán đất chưa được cấp giấy CN QSD đất. Hai bên có viết giấy tờ tay sang nhượng với nhau, có ông Lưu Đình Tuấn làm chứng.

Tổng cộng 03 lần vợ chồng ông T bà N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông S bà Ka G, ông T bà N đã giao đủ số tiền 149.000.000 đồng. Sau đó vợ chồng ông S bà Ka G tự ý làm thủ tục cấp giấy CN QSD đất bao gồm cả phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T bà N thuộc 1 phần thửa đất số 54 tờ bản đồ 23, xã Lộc Bắc, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 559139 do Ủy ban nhân dân huyện Bảo L cấp ngày 15/9/2017 cho ông S bà Ka G. Sau khi vợ chồng ông S bà Ka G có sổ đỏ lại không thực hiện việc tách thửa sang tên cho vợ chồng ông T bà N mà thế chấp toàn bộ diện tích đất trên cho Ngân hàng Nông nghiệp & phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Bảo L Lâm Đồng II vay số tiền 450.000.000 đồng, sau đó không trả gốc và lãi cho Ngân hàng. Nên Ngân hàng đã khởi kiện yêu cầu trả nợ tại bản án số 34/2020/DS-ST ngày 10/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Bảo L và tại bản án số 166/2020/ DS-PT ngày 31/12/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã giải quyết về số tiền vay của ông S bà Ka G.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì Cơ quan thi hành án dân sự huyện Bảo L tiến hành làm việc về thi hành án, trong khi quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông T bà N không đảm bảo, đất canh tác sử dụng ổn định.

Do vậy, vợ chồng ông T bà N làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bảo L giải quyết tuyên hủy 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay ngày 25/3/2017, ngày 12/12/2017 và ngày 14/02/2018 giữa vợ chồng ông T bà N với vợ chồng ông Trần Ngọc S bà Ka G, vợ chồng ông T

bà N yêu cầu vợ chồng ông Trần Ngọc S bà Ka G trả lại số tiền theo giá thị T tương đương diện tích đất ông T bà N đã nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông T bà N đồng ý trả lại cho vợ chồng ông S bà Ka G diện tích đất đã chuyển nhượng.

Bị đơn vợ chồng ông Trần Ngọc S bà Ka G đã được Tòa án Thông báo về việc thụ lý vụ án, triệu tập làm việc nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do nên không lời trình bày nào.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam do người đại diện theo ủy quyền ông Lưu Vũ C trình bày: Vào ngày 06/8/2018 Ngân hàng Nông nghiệp & phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh Bảo L Lâm Đồng II (gọi tắt là Ngân hàng Nông nghiệp Bảo L) với vợ chồng ông Trần Ngọc S bà Ka G có ký hợp đồng tín dụng số 85495- LAV- 201804446 để vay vốn số tiền 450.000.000đ; thời hạn vay 36 tháng; mục đích vay để đầu tư phục vụ nông nghiệp.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, ngày 06/8/2018 vợ chồng ông Trần Ngọc S, bà Ka G đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2018-3347 để thế chấp các tài sản là đất + tài sản trên đất theo 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm:

- Toàn bộ thửa đất số 54, tờ bản đồ số 23, diện tích 7.077m^2 đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại xã Lộc Bắc, huyện Bảo L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 559139 do Ủy ban nhân dân huyện Bảo L cấp ngày 15/9/2017.

- Toàn bộ thửa đất số 55, tờ bản đồ số 23, diện tích 7.857m^2 đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại xã Lộc Bắc, huyện Bảo L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 487195 do Ủy ban nhân dân huyện Bảo L cấp ngày 19/7/2018;

Đến hạn, vợ chồng ông Trần Ngọc S, bà Ka G không trả nợ và cũng không đồng ý bàn giao tài sản đã thế chấp để ngân hàng tiến hành xử lý theo quy định của pháp luật. Do vậy Ngân hàng Nông nghiệp Bảo L đã khởi kiện vợ chồng ông S bà Ka G.

Tại bản án số 34/2020/DS-ST ngày 10-9-2020 và bản án số 166/2020/DS-PT ngày 31-12-2020 đã buộc vợ chồng ông S bà Ka G phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng số tiền 561.912.328 đồng, trong đó nợ gốc là 111.912.328 đồng và tiếp tục duy trì biện pháp thế chấp tài sản theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2018- 3347 ngày 06/8/2018 đã ký giữa Ngân hàng nông nghiệp Bảo L với vợ chồng ông S bà Ka G để đảm bảo thi hành án.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng Nông nghiệp Bảo L đã làm đơn yêu cầu thi hành, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo L đã ra Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 539/QĐ-CCTHADS ngày 22/6/2021, tuy nhiên đến hôm nay Ngân hàng cũng chưa được thi hành án gì.

Hiện nay vợ chồng ông Hoàng Đình T bà Nguyễn Thị N tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất một phần diện tích đất thuộc thửa 54-

tờ bản đồ số 23, diện tích 7.077m^2 đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại xã Lộc Bắc, huyện Bảo L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 559139 do Ủy ban nhân dân huyện Bảo L cấp ngày 15/9/2017 với vợ chồng ông S bà Ka G, thì Ngân hàng Nông nghiệp Bảo L đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 559139 do Ủy ban nhân dân huyện Bảo L cấp ngày 15/9/2017 đối với thửa 54- tờ bản đồ số 23, diện tích 7.077m^2 thì Ngân hàng đang giữ theo hợp đồng thế chấp tài sản.

Tòa án đã tiến hành phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vào ngày 07/02/2023 nhưng không được vì vợ chồng ông S bà Ka G vắng mặt.

Tại phiên toà hôm nay, nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và có đơn trình bày ý kiến ngày 12/4/2023 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Hoàng Đình T bà Nguyễn Thị N với vợ chồng ông Trần Ngọc S bà Ka G và yêu cầu vợ chồng ông Trần Ngọc S bà Ka G trả lại số tiền đã nhận khi chuyển nhượng cùng với số tiền trượt giá theo giá thị T sau khi tính lỗi của hai bên. Đối với 01 cái ao vợ chồng ông T bà N không yêu cầu xem xét. Bị đơn vợ chồng ông S bà Ka G và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo L tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hủy 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay ngày 25/3/2017, ngày 12/12/2017 và ngày 14/02/2018 giữa vợ chồng ông T bà N với vợ chồng ông Trần Ngọc S bà Ka G, buộc vợ chồng ông Trần Ngọc S bà Ka G có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông Hoàng Đình T bà Nguyễn Thị N số tiền 149.000.000 đồng + giá trị trượt giá sau khi tính lỗi 50/50 là 533.500.000 đồng. Về án phí và các chi phí tố tụng khác đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng*: Ông Trần Ngọc S bà Ka G đã được Toà án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do, không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiếp tục giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

[2] *Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền*: Nguyên đơn vợ chồng ông Hoàng Đình T bà Nguyễn Thị N khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất và vợ chồng buộc ông Trần Ngọc S bà Ka G phải trả số tiền đã chuyển nhượng theo giá thị T nên xác định quan hệ *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* và thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Bảo L giải quyết theo quy định khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đối chiếu các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự thấy rằng:

3.1 Theo nội dung "*Giấy sang đất ngày 25/3/2017; mặt sau giấy ghi ngày 12-12 và giấy bán đất vườn ngày 14/02/2018"* bản gốc (bút lục 183, 184) được ghi tay thể hiện: Vào ngày 25/3/2017 vợ chồng ông Hoàng Đình T bà Nguyễn Thị N có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần Ngọc S bà Ka G (hay còn tên gọi Ka Luyền) diện tích đất vườn khoảng 3 xào với số tiền là 50.000.000 đồng, tại thời điểm chuyển nhượng diện tích đất chưa được cấp giấy CN QSD đất. Hai bên có viết giấy tờ tay sang nhượng với nhau, có ông Đặng Văn Tâm làm chứng. Tiếp đến ngày 12/12/2017 vợ chồng ông S bà Ka G tiếp tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông T bà N diện tích đất và cây trồng trên đất khoảng 1.500 m^2 tương đương 150 cây cà phê, với giá chuyển nhượng là 29.000.000 đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng đất chưa được cấp giấy CN QSD đất. Hai bên có viết giấy tờ tay sang nhượng với nhau, có ông Đặng Văn Tâm làm chứng. Tiếp đến ngày 14/02/2018 vợ chồng ông S bà Ka G tiếp tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông T bà N diện tích đất và cây trồng trên đất khoảng 1.900 m2, với giá chuyển nhượng là 70.000.000 đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng đất chưa được cấp giấy CN QSD đất. Hai bên có viết giấy tờ tay sang nhượng với nhau, có ông Lưu Đình Tuấn làm chứng.

Tổng cộng 03 lần vợ chồng ông T bà N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông S bà Ka G, vợ chồng ông T bà N khẳng định đã giao đủ số tiền 149.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao tiền, giao nhận đất giữa vợ chồng ông Hoàng Đình T bà Nguyễn Thị N với vợ chồng ông Trần Ngọc S bà Ka G thì có ông Lưu Đình Tuấn và ông Đặng Văn Tân làm chứng, chứng kiến.

Quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông Trần Ngọc S bà Ka G vắng mặt nên không có lời khai nào. Tuy nhiên qua xem xét lời trình bày của bà Ka G trong nội dung bản án số 34/2020/DS- ST ngày 10/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Bảo L về việc tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản giữa ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam với vợ chồng ông S bà Ka G thì bà Ka G thừa nhận có thế chấp thửa đất 54, 55 – tờ bản đồ 23, xã Lộc Bắc để vay tiền của Ngân hàng. Trước khi thế chấp cho ngân hàng thì vợ chồng bà Ka G ông S có viết giấy tay chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông T bà N và vợ chồng ông Cường bà Hòa. Khi giải quyết vụ án trên thì Tòa án có xác định vợ chồng ông T bà N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng do ông T bà N không khởi kiện nên không xem xét.

3.2 Qua xem xét bản đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng kí đất đai huyện Bảo L ngày 31/8/2022 thì hiện nay diện tích đất vợ chồng ông T bà N nhận chuyển nhượng và canh tác là 5.286,1 m^2 trong đó có diện tích 4.367.2 m^2

thuộc 1 phần thửa 54 tờ bản đồ 23, xã Lộc Bắc, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng và có 918.9 m^2 thuộc phần diện tích chưa được đo đạc bản đồ địa chính, chưa được cấp giấy CN QSD đất. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/5/2022 thì toàn bộ diện tích đất tranh chấp vợ chồng ông T bà N đang canh tác cây cà phê, cây sầu riêng, cây bơ 034, 01 cái ao. Tuy nhiên vợ chồng ông T bà N không yêu cầu xem xét giá trị của cái ao.

Do vậy, có cơ sở khẳng định vợ chồng ông T bà N đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông Trần Ngọc S bà Ka G diện tích là 5.286,1 m^2 trong đó có diện tích 4.367.2 m^2 thuộc 1 phần thửa 54 tờ bản đồ 23, xã Lộc Bắc, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng và 918.9 m^2 thuộc phần diện tích chưa được cấp giấy CN QSD đất và vợ chồng ông T bà N đã giao đủ số tiền nhận chuyển nhượng là 149.000.000 đồng, vợ chồng ông T bà N đã nhận đất canh tác. Cả 03 lần thực hiện việc chuyển nhượng cả hai bên đều chỉ viết giấy tay, khi giao kết hợp đồng không thực hiện việc công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, do vậy hai bên đã vi phạm điều kiện chuyển nhượng, hình thức giao dịch theo quy định tại Điều 119, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự và Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013 dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

3.3 Cho nên việc vợ chồng ông T bà N yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bảo L tuyên hủy 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng viết tay giữa vợ chồng ông T bà N với vợ chồng ông S bà Ka G là có cơ sở để chấp nhận.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên bị vô hiệu do tại thời điểm chuyển nhượng lần đầu là ngày 25/3/2017 thì diện tích đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy CN QSD đất, sau đó đến lần chuyển nhượng lần thứ hai là ngày 12/12/2017 và lần thứ ba là ngày 14/2/2018 diện tích đất đã được cấp giấy CN QSD đất nhưng vợ chồng ông S bà G che giấu, không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T bà N mà đến ngày 06/8/2018 vợ chồng ông Trần Ngọc S, bà Ka G đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2018-3347 để thế chấp toàn bộ thửa đất số 54, tờ bản đồ số 23, diện tích 7.077m^2 đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại xã Lộc Bắc, huyện Bảo L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 559139 do Ủy ban nhân dân huyện Bảo L cấp ngày 15/9/2017 để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng vay số tiền 450.000.000 đồng với Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh Bảo L- Lâm Đồng II. Đến hạn, vợ chồng ông Trần Ngọc S, bà Ka G không trả nợ và cũng không đồng ý bàn giao tài sản đã thế chấp để ngân hàng tiến hành xử lý theo quy định của pháp luật. Do vậy Ngân hàng Nông nghiệp Bảo L đã khởi kiện vợ chồng ông S bà Ka G. Tại bản án số 34/2020/DS-ST ngày 10-9-2020 và bản án số 166/2020/DS-PT ngày 31-12-2020 đã buộc vợ chồng ông S bà Ka G phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng số tiền 561.912.328 đồng, trong đó nợ gốc là 450.000.000 đồng và tiếp tục duy trì biện pháp thế chấp tài sản theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2018- 3347 ngày 06/8/2018 đã ký giữa Ngân hàng nông nghiệp Bảo L với vợ chồng ông S bà Ka

G để đảm bảo thi hành án. Do vậy khi xác định lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu thì thấy rằng cả hai bên cùng có lỗi tuy nhiên lỗi nhiều hơn cần thuộc về vợ chồng ông S bà Ka G. Nên xác định lỗi 40/60, vợ chồng ông T bà N lỗi được xác định là 40%, vợ chồng ông S bà Ka G lỗi được xác định là 60%.

Theo chứng thư thẩm định giá số 01026/22/CTTĐ- VAAE-HCM ngày 14/10/2022 của Công ty cổ phần giám định và thẩm định tài sản Việt Nam- CN Hồ Chí Minh thì toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất có giá trị là 1.216.000.000 đồng. Vợ chồng ông T bà N đã giao đủ cho vợ chồng ông S bà Ka G số tiền 149.000.000 đồng. Giá trị trượt giá của thửa đất hiện nay 1.067.000.000 đồng, vì xác định lỗi của vợ chồng ông S bà Ka G là 60% nên cần buộc vợ chồng ông S bà Ka G phải thanh toán cho vợ chồng ông T bà N số tiền tương đương với số tiền là 640.200.000 đồng (1.067.000.000 đồng x 60%).

3.4 Từ những chứng cứ và phân tích trên, cần căn cứ Điều 119, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự và Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013 tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2017, ngày 12/12/2017 và ngày 14/02/2018 giữa vợ chồng ông Hoàng Đình T bà Nguyễn Thị N với vợ chồng ông Trần Ngọc S bà Ka G do vô hiệu. Buộc vợ chồng ông Trần Ngọc S bà Ka G có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng Hoàng Đình T bà Nguyễn Thị N số tiền 789.200.000 đồng. Buộc vợ chồng ông Hoàng Đình T bà Nguyễn Thị N trả lại cho vợ chồng ông Trần Ngọc S bà Ka G diện tích đất là 5.286,1 m^2 trong đó có diện tích 4.367.2 m^2 thuộc 1 phần thửa 54 tờ bản đồ 23, xã Lộc Bắc, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng và 918.9 m^2 thuộc phần diện tích chưa được cấp giấy CN QSD đất cùng các tài sản gắn liền với đất.

[4] Về chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản: Chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản với số tiền là 28.548.000 đồng. Vợ chồng ông T bà N đã nộp đủ số tiền 28.548.000 đồng. Cần buộc nguyên đơn, bị đơn phải chịu số tiền này trên phần xác định lỗi. Buộc vợ chồng ông Trần Ngọc S bà Ka G phải trả lại cho vợ chồng ông Hoàng Đình T bà Nguyễn Thị N số tiền 17.128.800 đồng.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn vợ chồng ông Trần Ngọc S bà Ka G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng án phí không có giá ngạch và số tiền 35.568.000 đồng án phí có giá ngạch (20.000.000 đồng + 4% của phần giá trị tài sản có tranh chấp vượt quá 400.000.000 đồng), tổng cộng án phí vợ chồng ông Trần Ngọc S bà Ka G là 35.868.000 đồng theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH :

Áp dụng khoản khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 119, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự và Điều

167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Toà án;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Đình T bà Nguyễn Thị N đối với bị đơn ông Trần Ngọc S bà Ka G về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2017, ngày 12/12/2017 và ngày 14/02/2018 giữa vợ chồng ông Hoàng Đình T bà Nguyễn Thị N với vợ chồng ông Trần Ngọc S bà Ka G do vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Trần Ngọc S bà Ka G có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng Hoàng Đình T bà Nguyễn Thị N số tiền 789.200.*000 (Bảy trăm tám mươi chín triệu, hai trăm 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 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 2015, trừ T hợp pháp luật có quy định khác".

Buộc vợ chồng ông Hoàng Đình T bà Nguyễn Thị N trả lại cho vợ chồng ông Trần Ngọc S bà Ka G diện tích đất là 5.286,1 m^2 trong đó có diện tích 4.367.2 m^2 thuộc 1 phần thửa 54 tờ bản đồ 23, xã Lộc Bắc, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng và 918.9 m^2 thuộc phần diện tích chưa được cấp giấy CN QSD đất cùng với tài sản gắn liền với đất. *(Theo bản đo đạc theo yêu cầu của Tòa án nhân dân huyện Bảo L ngày 31/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng kí đất đai huyện Bảo L).*

2. **Chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá**: Buộc vợ chồng ông Trần Ngọc S bà Ka G phải trả lại cho vợ chồng ông Hoàng Đình T bà Nguyễn Thị N số tiền 17.128.800 đồng.

3. **Về án phí**: Buộc vợ chồng ông Trần Ngọc S bà Ka G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với tổng số tiền là 35.868.000 đồng.

Vợ chồng ông Hoàng Đình T bà Nguyễn Thị N được nhận lại số tiền 7.800.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0004236 ngày 30/12/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng.

4. Án xử công khai, các 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 bản án được niêm yết, tống đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm. *(Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chỉ được kháng cáo phần có liên quan).*

T hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2015 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; Điều 7, Điều 7a, Điều 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2015.

Nơi nhận:
- *TAND tỉnh Lâm Đồng;*
- *VKSND tỉnh Lâm Đồng;*
- *VKSND huyện Bảo L;*
- *Chi cục THA dân sự H. Bảo L;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

ĐÃ KÝ

Trần Thị Hà Vi

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

Đỗ Đức Lâm Phan Thị Hà

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Hà Vi

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đõ Đức Lâm **Phan Thị Hà** **Trần Thị Hà Vi**

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Hồ Đình Quảng **Phan Thị Hà** **Trần Thị Hà Vi**

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Hồ Đình Quảng **Phạm Đức Minh** **Trần Thị Hà Vi**