TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN KRÔNG NĂNG** **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 33/2019/DSST
Ngày: 07/8/2019.
"V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG NĂNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* **Bà Đoàn Thị Thu Trang.**

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Trần Đình Long.

2/ Ông Y Míp Niê.

- *Thư ký phiên tòa:* **Bà Lương Thị Ngọc** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:* **Ông Nguyễn Đăng Khoa** - Kiểm sát viên.

Ngày 07/8/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 163/2018/TLST-DS ngày 03 tháng 12 năm 2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 29/2019/QĐXXST-DS ngày 01/7/2019 và quyết định hoãn phiên tòa số 27/2019/QDST-DS ngày 22/7/2019 giữa:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị Thanh T, ông Dương C. (Có mặt).

Địa chỉ: Thôn X, xã P, huyện K, tỉnh Đ.

Bị đơn: Bà Ngô Thị Thanh T. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn X, xã P, huyện K, tỉnh Đ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đ. (Vắng mặt và có văn bản từ chối không tham gia tố tụng).

Địa chỉ: Tổ dân phố 9, thị trấn Krông Năng, huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

2/ Bà Đặng Thị Mỹ P. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Buôn W, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đ.

3/ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, chi nhánh Đắk Lắk - Phòng giao dịch E. (Vắng mặt và có văn bản từ chối tham gia tố tụng)

Địa chỉ: Số 17 N, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đ.

4/ Ông Nguyễn Hữu L. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn X, xã P, huyện K, tỉnh Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 03/8/2017*, đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày* 06/11/2017*, bản tự khai và các biên bản hoà giải và tại phiên tòa nguyên đơn ông Dương C, bà Lê Thị Thanh T trình bày:*

Ngày 18/3/2017, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của bà Ngô Thị Thanh T 01 lô đất diện tích 4.170m2 tại thôn X, xã P, huyện K, tỉnh Đ với giá 580.000.000 đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng thì lô đất trên đang được bà T thế chấp để vay tiền tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, chi nhánh Đắk Lăk - Phòng giao dịch E nên vợ chồng ông, bà đã thay bà T trả số tiền 580.000.000 đồng cho ngân hàng, xóa thế chấp và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra. Sau đó, hai bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng và nộp hồ sơ cho Văn phòng đăng ký đất đai huyện K để làm thủ tục sang tên. Tuy nhiên, hồ sơ chuyển nhượng bị trả lại vì lô đất đã bị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo đơn yêu cầu của bà Đặng Thị Mỹ P, trú tại buôn W, thị trấn K (do bà T có nợ tiền bà P).

Do không thực hiện được việc sang tên nên ngày 03/8/2017 vợ chồng ông, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà và bà Ngô Thị Thanh T vô hiệu, đề nghị Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, chi nhánh E trả lại số tiền lại 580.000.000 đồng cho ông bà. Đến ngày 06/11/2017 ông, bà thay đổi nội dung khởi kiện, yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết.

Vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện K giải quyết theo bản án số 06/2018/DSST ngày 19/4/2018, tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông, bà và bà T vô hiệu, bác yêu cầu buộc Ngân hàng Công Thương Việt Nam, Phòng giao dịch E phải trả lại số tiền 580.000.000 đồng cho ông, bà. Không đồng ý với kết quả giải quyết của Tòa án nhân dân huyện K, nên ông, bà kháng cáo. Tại bản án phúc thẩm số 113/2018/DSPT ngày 31/8/2018 của TAND tỉnh Đ đã hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 06/2018/DSST ngày 19/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện K.

Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa hôm nay, ông, bà giữ nguyên yêu cầu khởi kiện theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 06/11/2017, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông, bà và bà T vô hiệu thì yêu cầu bà T phải trả lại cho ông, bà số tiền 580.000.000 đồng, ông, bà sẽ giao trả lại cho bà giấy chứng nhận quyền sử dụng lô đất nói trên cho bà T. Đối với lô đất hiện đã được Chi cục thi hành án tạm giao cho bà Đặng Thị Mỹ P và ông Nguyễn Hữu L quản lý nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Đối với chi phí đầu tư, chăm sóc lô đất trong thời gian ông bà quản lý, sử dụng lô đất thì ông bà và bà P, ông L đã thỏa thuận giải quyết xong nên không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

Bị đơn bà Ngô Thị Thanh T tại phiên tòa hôm nay vắng mặt nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, bà Trà trình bày:

Bà công nhận ngày 18/3/2017, bà có có chuyển nhượng cho ông Dương C, bà Lê Thị Thanh T lô đất diện tích 4.170m2 tại thôn X, xã P, huyện K, tỉnh Đ với giá 580.000.000 đồng, lô đất này đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang

tên Ngô Thị Thanh T. Tại thời điểm chuyển nhượng thì lô đất được bà thế chấp để vay ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, phòng giao dịch E nên bà T đã trả số tiền 580.000.000 đồng cho ngân hàng thay bà để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra và ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng. Sau khi hợp đồng chuyển nhượng ký kết xong, bà bàn giao giấy chứng nhận và lô đất cho ông C, bà T sử dụng và ông C, bà T nộp hồ sơ cho Văn phòng đăng ký đất đai huyện K để làm thủ tục sang tên nhưng không thực hiện việc sang tên được vì lô đất đã bị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo đơn yêu cầu của bà Đặng Thị Mỹ P, trú tại buôn W, thị trấn K vì bà P khởi kiện tại Tòa án để đòi nợ bà. Như vậy bà không có lỗi trong việc không hoàn tất thủ tục sang tên nên đề nghị Tòa án xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà và ông C, bà T có hiệu lực pháp luật, để đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn. Trong trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu và buộc bà phải trả lại cho ông C, bà T 580.000.000 đồng thì bà không đồng ý.

1/ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Trung H - đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, chi nhánh Đắk Lăk - phòng giao dịch E tại phiên tòa hôm nay vắng mặt, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, ông Phan Trung H trình bày:

Theo hợp đồng tín dụng số 17.127.0016/HĐTDHM/NHCT502 ngày 17/3/2017 thì thì Công ty TNHH Thanh T (bà Ngô Thị Thanh T làm giám đốc) có vay của ngân hàng số tiền 3.500.000.000 đồng, tài thế chấp có bao gồm giấy chứng nhận QSD đất số AC 486911 diện tích 4.179 m2, thửa đất số 39, tờ bản đồ số 11. Đến ngày 28/3/2019 công ty TNHHNS Thanh T đã trả số tiền 580.000.000 đồng và việc ngân hàng xuất tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 486911 cho bà Trà là phù hợp với quy định của pháp luật. Ngân hàng không liên quan đến thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Thanh T, ông Dương C và bà Ngô Thị Thanh T. Do đó đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện theo quy định của pháp luật và không đồng ý hoàn trả số tiền 580.000.000 đồng cho bà T ông C và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

2/ Ông Nguyễn Văn H - đại diện Chi cục thi hành án dân sự huyện K tại phiên tòa hôm nay vắng mặt, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, ông H trình bày:

Căn cứ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2017/QĐ-BPKCTT ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện K về việc cấm bà Ngô Thị Thanh T và các cơ quan, tổ chức có liên quan thực hiện hành vi chuyển quyền, cầm cố, thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với diện tích 4.170 m2 đất cà phê, thửa đất số 39, tờ bản đồ số 11 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 486911 do UBND huyện Krông Năng cấp ngày 10/01/2006, chỉnh lý biến động ngày 10/3/2017 mang tên bà Ngô Thị Thanh T, do đó ngày 07/4/2017 Chi cục thi hành án dân sự huyện K ra quyết định thi hành án số 564/2017. Đến ngày 12/7/2017, Chi cục thi hành án dân sự huyện K ban hành quyết định thi hành án số 837/2017, buộc bà T phải trả cho ông Nguyễn Hữu L số tiền 457.000.000 đồng và 500 kg hạt tiêu khô; quyết định thi hành án số 838/2017, buộc Công ty nông sản Thanh T phải trả cho bà Đặng Thị Mỹ P 10.000 kg cà phê

nhân xô. Do bà T không có khả năng trả nợ nên đã tự nguyện đề nghị kê biên tài sản là lô đất 4.170 m2 để thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Ngày 09/8/2017, Chấp hành viên chi cục Thi hành án đã thực hiện việc kê biên tài sản và giao cho ông Nguyễn Hữu L, bà Đặng Thị Mỹ P nhận bảo quản tài sản từ ngày 09/8/2017 đến nay.

Như vậy việc kê biên tài sản của Chấp hành viên là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật. Nay ông Dương C, bà Lê Thị Thanh T khởi kiện đối với bà Ngô Thị Thanh T để tranh chấp "hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng" đối với tài sản là lô đất 4.170 m2 và Tòa án xác định Chi cục thi hành án dân sự là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện theo đúng quy định của pháp luật, Chi cục thi hành án từ chối tham gia tố tụng và đề nghị giải quyết vắng mặt.

3/ Bà Đặng Thị Mỹ P tại phiên tòa hôm nay vắng mặt, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, bà P trình bày:

Tháng 3/2017 bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc công ty nông sản Thanh T phải có nghĩa vụ trả số nợ 10.000 kg cà phê nhân xô (tương đương 460.000.000 đồng) cho bà. Đồng thời với việc khởi kiện, để tránh việc bà T tẩu tán tài sản bà đã có đơn yêu cầu và Tòa án đã ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Tại quyết định số 03/2017/QĐ-BPKCTT ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện K đã cấm thực hiện hành vi chuyển nhượng, chuyển đổi, thế chấp đối với lô đất diện tích 4.170 m2.

Căn cứ bản án, Chi cục Thi hành án đã tiến hành kê biên lô đất nói trên theo yêu cầu của bà. Tuy nhiên bà Trà đã có hành vi chuyển nhượng lô đất 4.170 m2 cho ông Dương C, bà Lê Thị Thanh T nhưng không thực hiện được thủ tục sang tên, do đó Chi cục Thi hành án đã tạm hoãn việc Thi hành án và tạm giao lô đất trên cho bà quản lý.

Nay bà T, ông C khởi kiện bà Trà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với bà T thì bà không đồng ý và đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông C với bà T là vô hiệu để đảm bảo quyền lợi cho bà.

4/ Ông Nguyễn Hữu L tại phiên tòa hôm nay vắng mặt, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, ông c trình bày:

Năm 2017 ông có khởi kiện bà Ngô Thị Thanh T tại Tòa án nhân dân huyện K để yêu cầu bà Trà phải có nghĩa vụ trả số nợ 475.000.000 đồng và 500 kg hạt tiêu khô. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, căn cứ vào đơn yêu cầu, Chi cục Thi hành án đã tiến hành kê biên tài sản của bà Trà là lô đất diện tích 90 m2 tại thôn X, xã P, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P066442; lô đất diện tích 2.280 m2 tại thôn X, xã P, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 398131; lô đất diện tích 4.170 m2, tại thôn X, xã P, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 486911.

Đối với lô đất 90 m2 và lô đất 2.280 m2 đã được thực hiện xong. Đối với lô đất diện tích 4.170 m2 thì do bà T đã có hành vi chuyển nhượng lô đất trên cho ông Dương C, bà Lê Thị Thanh T, do đó Chi cục Thi hành án đã tạm hoãn việc Thi hành án và tạm giao lô đất trên cho ông và bà Đặng Thị Mỹ P (cũng là người khởi kiện bà T số lượng 10.000 kg cà phê nhân xô) quản lý. Nay bà T, ông C khởi kiện bà T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với bà T thì đề nghị

Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông C với bà T là vô hiệu để đảm bảo quyền lợi cho ông.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã thống nhất xác định giá trị tài sản tranh chấp là 580.000.000 đồng, bằng với giá trị tài sản mà hai bên đã thỏa thuận khi chuyển nhượng. Bị đơn không có ý kiến gì đối với giá trị tài sản nên Tòa án lấy giá trị tài sản theo ý kiến của nguyên đơn làm căn cứ giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Năng phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thực hiện đầy đủ và đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Dương C, bà Lê Thị Thanh T với bà Ngô Thị Thanh T vô hiệu. Buộc bà Ngô Thị Thanh T phải giao trả cho ông Ch, bà T số tiền 580.000.000 đồng, ông C, bà T phải giao trả lại cho bà T giấy chứng nhận quyền sử dụng lô đất và đề nghị cơ quan thi hành án ưu tiên thanh toán số tiền cho bà T, ông C trong số tiền bán đấu giá tài sản kê biên của bà T để đảm bảo quyền lợi của người ngay tình (ông C, bà T).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, nguyên đơn có mặt. Tuy nhiên bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt, do đó căn cứ khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ nội dung đơn khởi kiện và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đây là vụ án tranh chấp về giao dịch dân sự thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét nội dung vụ án:

Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa nguyên đơn ông Dương C, bà Lê Thị Thanh T với bà Ngô Thị Thanh T: Ngày 18/3/2018 bà Ngô Thị Thanh T ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Dương C, bà Lê Thị Thanh T 4.170 m^2 đất, thuộc thửa đất số 39 tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại thôn X, xã P, huyện K, tỉnh Đ, đất đã có GCNQSDĐ số: AC 486911 do Uỷ ban nhân dân huyện K cấp ngày 10/01/2006 cho hộ ông Nguyễn Khoa L, đã đăng ký thay đổi quyền sử dụng đất cho bà Ngô Thị Thanh T vào ngày 10/3/2017.

Ngày 03/4/2017 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Phòng Công chứng số 3, tỉnh Đăk Lăk.

Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên được công chứng, chứng thực hợp pháp theo quy định. Tuy nhiên sau khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng, thì ngày 07/4/2017 Tòa án nhân dân huyện K đã ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2017/QĐ - BPKCTT. Qua xác minh tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Năng, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vẫn đưa được đăng ký vào sổ địa chính. Như vậy tại thời điểm Tòa án ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời thì các bên chưa đăng ký quyền sử

dụng đất theo quy định tại khoản 7 Điều 95 Luật đất đai năm 2013. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa có hiệu lực theo quy định tại Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015 và lô đất trên vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Trà.

Ngày 07/4/2017 Tòa án nhân dân huyện Krông Năng có quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với quyền sử dụng đất nói trên của bà Trà để đảm bảo công tác thi hành án. Hiện lô đất đã bị kê biên. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không thể thực hiện được, nên cần tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng không có lỗi của các bên và thực tế các bên đã thanh toán giá chuyển nhượng là 580.000.000 đồng. Mặt khác ông C, bà T không yêu cầu bồi thường mà chỉ yêu cầu được nhận lại 580.000.000 đồng (nếu Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu), do đó cần buộc bà T phải trả lại cho ông C, bà T 580.000.000 đồng và buộc ông C, bà T giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng lô đất cho bà T.

[4] Về ưu tiên thanh toán khi thi hành án, trước khi bà T chuyển nhượng thửa đất trên cho ông C, bà T thì thửa đất này bà Trà đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, chi nhánh Đắk Lăk - Phòng giao dịch E. Ông C, bà T thỏa thuận trả nợ thay cho Công ty nông sản Thanh T số tiền 580.000.000 đồng và bà T đã nộp vào ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra nên mới được Ngân hàng giải chấp.

Khi nhận chuyển nhượng từ bà T thì lô đất trên vẫn chưa bị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Do đó trong trường hợp ông C, bà T không thanh toán xong khoản nợ Ngân hàng thay bà T, thì tài sản thế chấp vẫn phải bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, mới đến thứ tự ưu tiên thanh toán cho những người có đơn yêu cầu thi hành án. Do đó đề nghị Cơ quan Thi hành án khi thi hành án cần ưu tiên thanh toán trả trước cho ông Ch, bà T.

[5] Xét thấy người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu gì trong vụ án này, vì vậy Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có cơ sở nên cần chấp nhận.

[7] Về giá trị tài sản tranh chấp: Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đã tự nguyện thỏa thuận giá trị tài sản tranh chấp là 580.000.000 đồng và bị đơn không có ý kiến gì. Việc tự nguyện thỏa thuận giá trị tài sản tranh chấp là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với mức giá chung tại thời điểm giải quyết vụ án, không có mục đích thỏa thuận giá thấp nhằm trốn tránh nghĩa vụ đối với Nhà nước vì vậy HĐXX chấp nhận việc tự nguyện thỏa thuận giá trị tài sản là 580.000.000 đồng.

[8] Về chi phí thẩm định tài sản: Căn cứ vào Điều 157 Bộ luật TTDS do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu 1.400.000 đồng tiền chi phí thẩm định tài sản.

[9] Về án phí: Do bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bà Ngô Thị Thanh T phải chịu phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch về việc buộc thực hiện nghĩa vụ về tài sản cho ông C, bà T là 20.000.000 đồng + (180.000.000 đồng x 4%) = 27.200.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 147; Điều 165; Điều 220; khoản 2 Điều 227 và Điều 228; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng khoản 7 Điều 95 Luật đất đai năm 2013;

Điểm c khoản 1 Điều 117; Điều 122, 123, 131, 241, 407, 414, 422; 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015

Áp dụng Nghị quyết số 326/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Luật án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Dương C, bà Lê Thị Thanh T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Ngô Thị Thanh Trà với ông Dương C, bà Lê Thị Thanh T vào ngày 03/4/2017 đối diện tích đất diện tích 4.170 m2, thuộc thửa đất số 39, tờ bản đồ số 11 tại thôn X, xã P theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 486911 do Ủy ban nhân dân huyện Krông Năng cấp ngày 10/01/2007 mang tên Nguyễn Khoa L chỉnh lý biến động mang tên Ngô Thị Thanh T ngày 10/3/2017.

2. Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Ngô Thị Thanh T, bên nhận chuyển nhượng là ông Dương C, bà Lê Thị Thanh T xác lập ngày ngày 03/4/2017 đối với diện tích đất 4.170 m2, thuộc thửa đất số 39 tờ bản đồ số 11 tại thôn X, xã P theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 486911 do Ủy ban nhân dân huyện Krông Năng cấp ngày 10/01/2007 mang tên Nguyễn Khoa L chỉnh lý biến động mang tên Ngô Thị Thanh T ngày 10/3/2017 được Phòng công chứng số 3 tỉnh Đăk Lăk, công chứng số 2357, quyển số 02/2017TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/4/2017 vô hiệu.

Buộc bà Ngô Thị Thanh T có nghĩa vụ trả lại cho ông Dương C, bà Lê Thị Thanh T số tiền 580.000.000 đồng.

Buộc ông Dương C, bà Lê Thị Thanh T phải giao trả cho bà Ngô Thị Thanh T 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng số AC 486911 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 10/01/2007 mang tên Nguyễn Khoa L chỉnh lý biến động mang tên Ngô Thị Thanh T ngày 10/3/2017 diện tích 4.170 m2 m2 tại thửa đất số 39, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: tại thôn X, xã P, huyện K, tỉnh Đ.

Áp dụng Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự để tính lãi suất khi đương sự có đơn yêu cầu thi hành án.

4. Đề nghị Chi cục thi hành án dân sự huyện K khi thi hành án: Sau khi trừ chi phí xử lý tài sản, án phí và các khoản thuế theo quy định của pháp luật mà bà Ngô Thị Thanh T phải chịu, thì ưu tiên thi hành trả trước cho ông Dương C, bà Lê Thị Thanh T số tiền 580.000.000 đồng.

5. Về lệ phí: Ông Dương C, bà Lê Thị Thanh T phải chịu 1.400.000 đồng tiền chi phí thẩm định tài sản, được khấu trừ trong số tiền 300.000 đồng do bà Lê Thị Thanh T đã nộp theo phiếu thu số 22 ngày 17/5/2019 của Toà án nhân dân

huyện K. Hoàn trả cho ông Dương C, bà Lê Thị Thanh T số tiền 1.600.000 đồng (ông Dương C đã nhận).

6. Về án phí: Ông Dương C, bà Lê Thị Thanh T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 6.800.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K theo biên lai số AA/2016/0002457 ngày 05/9/2017. Hoàn trả cho ông Dương C, bà Lê Thị Thanh T số tiền 6.500.000 đồng tiền tạm ứng đã nộp.

Bà Ngô Thị Thanh T phải chịu 27.200.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

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

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quyết định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành 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 theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

THAY MẶT HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đoàn Thị Thu Trang

Nơi nhận:
- *TAND tỉnh ĐăkLăk;*
- *VKSND huyện Krông Năng;*
- *THADS huyện Krông Năng;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ, VP.*