TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐẮK SONG** **TỈNH ĐĂK NÔNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 31/2019/DS-ST
Ngày: 17/10/2019
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 ĐĂK SONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Phong.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hoàng Minh Hải và bà Võ Thị Mơ

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Thị Thúy Nga – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đăk Song, tỉnh Đăk Nông.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đăk Song tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Tâm - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 10 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đăk Song xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 70/2017/TLST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2017 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2018/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 7 năm 2018 và thông báo mở lại phiên tòa số 04/2019/TB-TA ngày 12/9/2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Nông Văn H, sinh năm 1974; Chị Trương Thị H, sinh năm 1979. Có mặt

Cùng địa chỉ: Thôn M, xã N, huyện P, tỉnh Đắk Nông.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Đặng T – theo văn bản ủy quyền ngày 12/5/2017. Có mặt

Địa chỉ: Số 132 đường A, P. N, TP. P, tỉnh Đăk Lăk

Bị đơn: Bà Lê Thị Kim L, sinh năm 1978. Vắng mặt

Địa chỉ: Thôn M, xã N, huyện P, tỉnh Đắk Nông.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Chí H và bà Trần Thị Thùy Tr, vắng mặt

Cùng địa chỉ: Thôn M, xã N, huyện P, tỉnh Đắk Nông.

- Ông Trần Minh T, vắng mặt

Địa chỉ: Thôn M, xã N, huyện P, tỉnh Đắk Nông.

- Ông Huỳnh Phước H, vắng mặt

Địa chỉ: Thôn M, xã N, huyện P, tỉnh Đắk Nông.

Người tham gia tố tụng khác:

Người làm chứng: Bà Nguyễn Thị L, vắng mặt

Địa chỉ: Thôn M, xã N, huyện P, tỉnh Đăk Nông

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 24/4/2017 và trong quá trình làm việc cũng như tại phiên tòa nguyên đơn anh Nông Văn H, chị Trương Thị H và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đặng T trình bày: Ngày 19/3/2015 chị Lê Thị Kim L có thỏa thuận chuyển nhượng cho anh Nông Văn H, chị Trương Thị H một phần diện tích 450m^2 (9 mét x 50 mét) thuộc thửa đất số 48, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại thôn M, xã N, huyện P, tỉnh Đắk Nông với giá 207.000.000 đồng. Ngày 19/3/2015 anh H, chị H trả cho chị Lê Thị Kim L 120.000.000 đồng, sau đó thì anh H, chị H trả cho chị Lê Thị Kim L 36.000.000 đồng. Chị L cũng đã giao đất cho anh H, chị H sử dụng. Chị L hẹn đến ngày 19/4/2015 sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày hẹn, chị L không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H, chị H nên anh H, chị H có đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã Nâm N'jang giải quyết tranh chấp, tại phiên hòa giải ngày 20/12/2015 tại Ủy ban nhân dân xã Nâm N'Jang hai bên thoả thuận chị L chuyển nhượng cho anh H, chị H diện tích 300m^2 (6 mét x 50 mét) tương đương với số tiền 156.000.000 đồng anh H, chị H đã trả cho chị L và làm thủ tục sang tên nhưng sau đó chị L vẫn không thực hiện thỏa thuận sang tên cho anh H, chị H. Nay, anh H, chị H yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2015 đối với phần diện tích 300m^2 (6 mét x 50 mét) tại biên bản hòa giải ngày 20/12/2015 giữa anh Nông Văn H, chị Trương Thị H và chị Lê Thị Kim L. Nếu không thể công nhận hợp đồng nói trên thì anh H, chị H cũng đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc chị L phải trả lại cho anh H, chị H số tiền 156.000.000 đồng đã trả và khoản chênh lệch.

Trong biên bản lấy lời khai ngày 11/01/2018 và biên bản lấy lời khai ngày 30/3/2018 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Chí Hiếu và bà Trần Thị Thùy Trang trình bày: Năm 2013 chị Lê Thị Kim L có vay của ông Nguyễn Chí H và bà Trần Thị Thùy Tr số tiền 917.000.000 đồng. Đến ngày 14/4/2016 Tòa án nhân dân ban hành bản án số 06/2016/DSST ngày 14/4/2016 buộc chị Lê Thị Kim L trả cho vợ chồng ông H, bà Tr số tiền gốc và lãi là 1.023.830.000 đồng *(Một tỷ không trăm hai mươi ba triệu tám trăm ba mươi nghìn đồng).* Bản án không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực thi hành từ ngày 15/5/2016. Ngày 31/8/2016 Chi cục Thi

hành án Dân sự huyện Đắk Song đã kê biên toàn bộ thửa đất số 48 tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại thôn M, xã N, huyện P, tỉnh Đắk Nông để thi hành án đối với bản án nêu trên. Ông H, bà Tr không đồng ý với yêu cầu khởi kiện đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2015 giữa anh H, chị H và chị L vì đây là tài sản thuộc quyền sử dụng của chị L được kê biên để đảm bảo thi hành án cho ông H, bà Tr.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Trần Minh T trình bày: Anh Trần Minh T hiện nay đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 48 tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại thôn M, xã Nâm N, huyện P, tỉnh Đắk Nông do chị L thế chấp để vay của anh T 500.000.000 đồng tuy nhiên việc thế chấp nói trên chỉ viết giấy tay, không đăng ký giao dịch đảm bảo tại cơ quan có thẩm quyền.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Phước H trình bày: Đối với hai phần diện tích chồng lấn nêu trên thì anh Huỳnh Phước H nhận chuyển nhượng của chị Lê Thị Kim L phần diện tích 459m^2, vị trí phần diện tích có điểm bắt đầu là từ mét thứ 50 từ đường vào (không trừ hành lang an toàn giao thông) thuộc thửa đất số 48, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại thôn M, xã N, huyện P, tỉnh Đắk Nông. Đối với phần diện tích bị chồng lấn thì anh H đề nghị Tòa án xem xét phần diện tích đó là chị L chuyển nhượng cho anh H, anh H không đồng ý với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H, chị H và chị L.

Quá trình thu thập chứng cứ, anh Nông Văn H, chị Trương Thị H cung cấp cho Tòa án 01 giấy sang nhượng đất ở ngày 19/3/2015 (bản gốc) và 01 biên bản hòa giải ngày 20/12/2015 tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã Nâm N, huyện P, tỉnh Đắk Nông (bản sao). Quá trình trưng cầu giám định chữ ký xác định chữ ký trong giấy sang nhượng đất ở ngày 19/3/2015 là do chị L ký và viết ra.

Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ đối với phần diện tích đất được chuyển nhượng trong biên bản hòa giải ngày 20/12/2015 giữa hai bên đương sự thể hiện, phần diện tích 300m^2 nằm trong thửa đất số 48, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại thôn M, xã N, huyện P, tỉnh Đắk Nông có tứ cận phía Đông giáp đường đất cạnh dài 50 mét; phía Tây giáp phần đất đã tách thửa cho ông T, bà D cạnh dài 50 mét; phía Nam giáp đường tỉnh lộ 6 cạnh dài 6 mét; phía Bắc giáp đất thuộc thửa đất số 48 cạnh dài 6 mét. Trong phần diện tích nêu trên có 97m^2 chồng lấn vào phần diện tích bà Loan chuyển nhượng cho anh Huỳnh Phước H và 33,7m^2 chồng lấn phần diện tích anh Huỳnh Phước H đang thực tế sử dụng.

Về tài sản trên đất bao gồm: 01 căn nhà tạm diện tich 23,1m^2 (4,2 mét x 5,5 mét) có kết cấu nền đất, khung cột gỗ, thưng tôn, mái lợp tôn, 01 cửa đi bằng ván gỗ tạp kích thước (1,75 mét x 0,85 mét); 01 cây vải; 01 cây keo.

- Kết quả định giá tài sản quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất đối với phần diện tích đất 300m^2 nằm trong thửa đất số 48, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại thôn M, xã N, huyện P, tỉnh Đắk Nông có tứ cận phía Đông giáp đường đất cạnh dài 50 mét; phía Tây giáp phần đất đã tách thửa cho ông T, bà D cạnh dài 50 mét; phía Nam giáp đường tỉnh lộ 6 cạnh dài 6 mét; phía Bắc giáp đất thuộc thửa đất số 48 cạnh dài 6 mét xác định: Giá trị quyền sử dụng thửa đất diện tích 300m^2 thuộc thửa đất số 48, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại thôn M, xã N, huyện P, tỉnh Đắk Nông trị giá 499.359.600 đồng; Giá trị công trình xây dựng trên diện tích đất trên là 1.155.000 đồng; Giá trị cây trồng trên đất là 721.000 đồng. Tổng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là 501.236.000 đồng *(Năm trăm lẻ một triệu hai trăm ba mươi sáu nghìn đồng)*.

Tại phiên tòa, các đương sự giữ nguyên quan điểm của mình, yêu cầu Hội đồng xét xử (HĐXX) giải quyết theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đăk Song phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, của HĐXX là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với nội dung vụ án, đại diện VKS đề nghị HĐXX: không chấp nhận đơn khởi kiện của anh Nông Văn H, chị Trương Thị H về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh H, chị H và bà L theo thỏa thuận ngày 13/7/2015 tại UBND xã Nâm N'Jang với diện tích 300m^2 tọa lạc tại thôn M, xã N, huyện P, tỉnh Đăk Nông.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết tranh chấp: Anh Nông Văn H và chị Trương Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H, chị H và chị L ký kết ngày 19/03/2015. Vì vậy, HĐXX nhận thấy quan hệ tranh chấp trong vụ án này là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Chị Lê Thị Kim L vào thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cư trú tại Thôn M, xã N, huyện P, tỉnh Đắk Nông. Vì vậy Tòa án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp là Tòa án nhân dân huyện Đăk Song, tỉnh Đăk Nông theo điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS.

Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 20/12/2015 anh Hoàn, chị H và chị L thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích 300m^2. Đến ngày 25/4/2017 anh H, chị H khởi kiện tại Tòa án là đảm bảo thời hiệu khởi kiện theo 427 Bộ luật Dân sự 2005.

[2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nông Văn H, chị Trương Thị H và chị Lê Thị Kim L ký kết ngày 19/03/2015, HĐXX xét thấy:

Về nội dung hợp đồng: Ngày 19/3/2015 anh Nông Văn H, chị Trương Thị H và chị Lê Thị Kim L thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích 450m^2 (9 mét x 50 mét) thuộc thửa đất số 48, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại thôn M, xã N, huyện P, tỉnh Đắk Nông với tổng số tiền 207.000.000 đồng. Thực tế anh Nông Văn H, chị Trương Thị H đã thanh toán cho chị Lê Thị Kim L 156.000.000 đồng, chị L hẹn đến ngày 19/4/2015 sẽ sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Nông Văn H, chị Trương Thị H nhưng đến hẹn chị L không thực hiện. Khi chuyển nhượng hai bên lập giấy viết tay đề ngày 19/3/2015 có chữ ký của chị L. Đến ngày 20/12/2015 hai bên thỏa thuận tại Ủy ban nhân dân xã N về việc chị L đồng ý chuyển nhượng cho anh H, chị H diện tích 300m^2 thuộc thửa đất số 48, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại thôn M, xã N, huyện P, tỉnh Đắk Nông có tứ cận phía Đông giáp đường đất cạnh dài 50 mét; phía Tây giáp phần đất đã tách thửa cho ông T, bà D cạnh dài 50 mét; phía Nam giáp đường tỉnh lộ 6 cạnh dài 6 mét; phía Bắc giáp đất thuộc thửa đất số 48 cạnh dài 6 mét với giá 156.000.000 đồng mà anh Hoàn, chị Hồng đã giao cho chị L. Hai bên thỏa thuận tại UBND xã Nâm N'Jang có lập biên bản hòa giải đề ngày 20/12/2015 có chữ ký của chị L. Như vậy, nội dung thỏa thuận về việc chuyển nhượng diện tích đất 300m^2 giữa anh H, chị H và chị L là có thật. Trong giấy sang nhượng đất ở ngày 19/3/2015 có sự tham gia của anh Lê Minh H, tuy nhiên qua xác minh, anh Lê Minh H không phải là chồng của chị Lê Thị Kim L như trong giấy sang nhượng đất ở nêu trên, đồng thời giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 48, tờ bản đồ số 17 mang tên chị Lê Thị Kim L nên HĐXX nhận thấy anh Lê Minh H không liên quan đến nội dung chuyển nhượng mà đây là thỏa thuận giữa anh Nông Văn H, chị Trương Thị H và chị Lê Thị Kim L.

Tuy nhiên, quá trình xem xét thẩm định tại chỗ xác định phần diện tích đất 300m^2 nằm trong thửa đất số 48, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại thôn M, xã N, huyện P, tỉnh Đắk Nông có tứ cận phía Đông giáp đường đất cạnh dài 50 mét; phía Tây giáp phần đất đã tách thửa cho ông T, bà D cạnh dài 50 mét; phía Nam giáp đường tỉnh lộ 6 cạnh dài 6 mét; phía Bắc giáp đất thuộc thửa đất số 48 cạnh dài 6 mét có 97m^2 chồng lấn vào phần diện tích bà L chuyển nhượng cho anh Huỳnh Phước H và 33,7m^2 chồng lấn phần diện tích anh Huỳnh Phước H đang thực tế sử dụng nên việc chuyển nhượng là trái quy định pháp luật.

Về hình thức hợp đồng: Giấy sang nhượng đất đề ngày 19/3/2015 là giấy viết tay có chữ ký của các bên, không có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Ngày 20/12/2015 hai bên thỏa thuận lại nội dung chuyển nhượng cũng chỉ có biên bản hòa giải ngày 20/12/2015. Ngày 12/3/2018 Tòa án nhân dân huyện Đắk Song đã ra Quyết định buộc thực hiện hợp đồng trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được Quyết định. Hết thời hạn nói trên hai bên đã không thực hiện được việc lập hợp đồng theo mẫu có chứng thực vì chị L đã bỏ đi khỏi địa phương, không có mặt để làm thủ tục theo quy định. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H, chị

H và chị L vi phạm về hình thức theo quy định tại Điều 689 Bộ luật Dân sự 2005, khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nông Văn H, chị Trương Thị H vô hiệu do nội dung có một phần quyền sử dụng đất chồng lấn vào phần đất được chuyển nhượng cho người khác, và vô hiệu do hai bên không thực hiện hình thức hợp đồng theo quy định của pháp luật, HĐXX xét thấy cần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 19/3/2015 và thỏa thuận vào ngày 20/12/2015 vô hiệu.

[3] Xét lỗi của các bên trong hợp đồng, HĐXX xét thấy chị Lê Thị Kim L được cấp quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất số 48, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại thôn M, xã N, huyện P, tỉnh Đắk Nông, chị L là người chuyển nhượng đất cho anh H, chị H và anh H nhưng lại chuyển nhượng phần diện tích chồng lấn như trên là trái quy định pháp luật. Tòa án đã buộc các đương sự thực hiện hợp đồng nhưng không thực hiện được là do lỗi của chị L. Tuy vậy, anh H, chị H cũng có một phần lỗi do từ ban đầu không lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Vì vậy, HĐXX xác định lỗi của chị L là 70%, lỗi của anh H, chị H là 30 % trong việc dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu.

[4] Xét hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: HĐXX xét thấy, anh Nông Văn H, chị Trương Thị H có nghĩa vụ phải giao trả lại phần diện tích 300m^2 thuộc thửa đất số 48, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại thôn M, xã N, huyện P, tỉnh Đắk Nông có tứ cận phía Đông giáp đường đất cạnh dài 50 mét; phía Tây giáp phần đất đã tách thửa cho ông T, bà D cạnh dài 50 mét; phía Nam giáp đường tỉnh lộ 6 cạnh dài 6 mét; phía Bắc giáp đất thuộc thửa đất số 48 cạnh dài 6 mét cho chị Lê Thị Kim L

Chị Lê Thị Kim L có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Nông Văn H, chị Trương Thị H số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 156.000.000 đồng mà anh H, chị H đã thanh toán cho chị L. HĐXX xét thấy chị L có lỗi trong việc để hợp đồng vô hiệu nên ngoài việc hoàn trả số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, chị L còn phải trả cho anh H, chị H số tiền chênh lệch theo quy định pháp luật. Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với phần diện tích 300m^2 nói trên vào thời điểm chuyển nhượng là 156.000.000 đồng, giá trị thực tế hiện tại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của lô đất nêu trên là 501.236.000 đồng, chênh lệch là 345.236.000 đồng, chị L có 70% lỗi trong việc để hợp đồng vô hiệu nên chị L phải trả cho anh H, chị H số tiền chênh lệch là 241.665.000 đồng theo quy định tại điểm c tiểu mục 2.3, mục 2 phần II nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 và điểm c tiểu mục 2.4 mục 2 phần I nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003. Như vậy, chị Lê Thị Kim L phải có nghĩa vụ trả cho anh Nông Văn H, chị Trương Thị H tổng số tiền 397.665.000 đồng *(Ba trăm chín mươi bảy triệu sáu trăm sáu mươi lăm nghìn đồng)*.

[5] Đối với ý kiến của anh Trần Minh T về việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được thế chấp để đảm bảo khoản nợ chị Lê Thị Kim L nợ anh T. Tuy nhiên,

HĐXX xét thấy việc thế chấp không được đăng ký giao dịch đảm bảo mà chỉ có được thông qua giấy viết tay nên không có cơ sở để chấp nhận.

[6]. Về chi phí tố tụng khác:

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.953.000 đồng, chi phí đo đạc bằng máy là 1.847.000 đồng, tổng cộng là 3.800.000 đồng. Chi phí thẩm định giá tài sản là 8.800.000 đồng. Tổng cộng là 12.600.000 đồng, do chị L có 70% lỗi trong việc để hợp đồng vô hiệu nên chị L phải chịu 70% số tiền chi phí nêu trên là 8.820.000 đồng, anh H, chị H phải chịu 30% số tiền chi phí nêu trên là 3.780.000 đồng. Do anh H, chị H đã nộp toàn bộ tạm ứng chi phí trên cho Tòa án nên chị L có nghĩa vụ hoàn trả lại cho anh H chị H số tiền 8.820.000 đồng.

Về chi phí trưng cầu giám định chữ ký: Quá trình giám định xác định yêu cầu của anh Hoàn, chị Hồng là có căn cứ nên HĐXX xét thấy cần buộc chị L chịu toàn bộ chi phí trưng cầu giám định là 3.600.000 đồng. Do anh H, chị H đã nộp toàn bộ tạm ứng chi phí nêu trên nên chị L có nghĩa vụ hoàn trả lại cho anh H, chị H số tiền chi phí giám định là 3.600.000 đồng.

[6]. Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện của anh Nông Văn H, chị Trương Thị H về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận nên anh Nông Văn H, chị Trương Thị H phải chịu án phí DSST là 300.000 đồng.

Do chị Lê Thị Kim L phải có nghĩa vụ trả cho anh Nông Văn H, chị Trương Thị H số tiền 397.665.000 đồng nên chị Lê Thị Kim L phải chịu án phí DSST đối với nghĩa vụ phải chịu là 19.883.000 đồng.

[7]. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo phần liên quan đến mình theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 143, Điều 144; khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 161, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 137; Điều 689, Điều 697, Điều 699 của Bộ luật dân sự 2005; Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013; điểm c tiểu mục 2.3, mục 2 phần II nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 và điểm c tiểu mục 2.4 mục 2 phần I nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2014 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2015 và thỏa thuận ngày 20/12/2015 giữa anh Nông Văn H, chị Trương Thị H và chị Lê Thị Kim L.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 19/3/2016 và thỏa thuận ngày 20/12/2015 giữa anh Nông Văn H, chị Trương Thị H và chị Lê Thị Kim L vô hiệu toàn bộ.

2. Buộc anh Nông Văn H, chị Trương Thị H có nghĩa vụ phải giao trả lại phần diện tích 300m^2 thuộc thửa đất số 48, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại thôn M, xã N, huyện P, tỉnh Đắk Nông có tứ cận phía Đông giáp đường đất cạnh dài 50 mét; phía Tây giáp phần đất đã tách thửa cho ông T, bà D cạnh dài 50 mét; phía Nam giáp đường tỉnh lộ 6 cạnh dài 6 mét; phía Bắc giáp đất thuộc thửa đất số 48 cạnh dài 6 mét cho chị Lê Thị Kim L.

3. Buộc chị Lê Thị Kim L phải trả cho anh Nông Văn H, chị Trương Thị H tổng số tiền 397.665.000 đồng *(Ba trăm chín mươi bảy triệu sáu trăm sáu mươi lăm nghìn đồng)* giá trị trênh lệch của thửa đất.

4. **Về chi phí tố tụng khác:**

Buộc chị Lê Thị Kim L hoàn trả cho anh Nông Văn H, chị Trương Thị H toàn bộ chi phí trưng cầu giám định là 3.600.000 đồng *(Ba triệu sáu trăm nghìn đồng)*.

Buộc anh Nông Văn H, chị Trương Thị H phải chịu 30% phần chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc bằng máy và thẩm định giá tài sản là 3.780.000 đồng (Ba triệu bảy trăm tám mươi nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định, đo đạc bằng máy và thẩm định giá tài sản anh H, chị H đã nộp.

Buộc chị Lê Thị Kim L phải hoàn trả cho anh Nông Văn H, chị Trương Thị Hồ 70% chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc bằng máy và thẩm định giá tài sản là 8.820.000 đồng *(Tám triệu tám trăm hai mươi nghìn đồng)*.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án), cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

5. **Về án phí:** Buộc anh Nông Văn H, chị Trương Thị H phải chịu án phí DSST là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh H chị H đã nộp. Hoàn trả cho anh Nông Văn H, chị Trương Thị H 4.875.000 đồng *(Bốn triệu bảy trăm tám mươi lăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004139 ngày 10/5/2017 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông.

Buộc chị Lê Thị Kim L phải chịu án phí đối với nghĩa vụ tài sản của mình là 19.883.000 đồng *(Mười chín triệu tám trăm tám mươi ba nghìn đồng)*.

6. **Về quyền kháng cáo:** Nguyên đơn có quyền kháng cáo toàn bộ bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn có quyền kháng cáo toàn bộ bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt hợp lệ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được kháng cáo phần bản án liên quan đến mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được kháng cáo phần bản án liên quan đến mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt hợp lệ.

"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 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự".

Nơi nhận:
- *TAND tỉnh Đăk Nông;*
- *VKSND huyện Đăk Song;*
- *Chi cục THA huyện Đăk Song;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ.*

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Thanh Phong