

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN EA H'LEO
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **65** /2020/DSST

Ngày: 17/11/2020

*“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 EA H'LEO, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Ông Nguyễn Quốc Bảo.**

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông **Hoàng Tuyển**; 2/ Bà **Triệu Thị Danh.**

*** Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu;** chức vụ: Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea H'Leo** tham gia phiên tòa:
Ông Trịnh Văn Hai; chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 17/11/2020 tại Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số: 236 /2020/TLST-DS ngày 10/6/2020 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 85/2020/QĐXXST-DS ngày 10/10/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 80/2020/QĐST- DS ngày 30/10/2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh **Phạm Ngọc Đ**, sinh năm: 1988 (Có mặt) và chị **Lê Thị H**, sinh năm: 1991 (Vắng mặt). Nơi ĐKKHKT: Thôn 6, xã X, huyện T, tỉnh T. Chỗ ở hiện nay: Thôn E, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

+ Người đại diện theo ủy quyền của chị Lê Thị H: Anh Phạm Ngọc Đ, sinh năm: 1988 (Hợp đồng ủy quyền ngày 21/8/2020).

+ Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của anh Phạm Ngọc Đ, chị Lê Thị H: Ông Nguyễn Đình B – Luật sư Văn phòng Luật sư Đ thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk. Địa chỉ: 865A đường H, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

- Bị đơn: Anh **Lê Kinh H**, sinh năm: 1984 (Vắng mặt) và chị **Nguyễn Thị Lan P** (Vắng mặt), sinh năm: 1986.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Lan P: Anh Lê Kinh H (Hợp đồng ủy quyền ngày 14/7/2020). Địa chỉ: Thôn E, xã Ea, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân xã E.

+ Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn N – Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã E.

+ Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T – Chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã E (Giấy ủy quyền số: 03/GUQ-UBND ngày 31/8/2020). Địa chỉ: Thôn 2, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk –Văng mặt.

2. Ngân hàng TMCP B.

+ Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đoàn Thái N – Chức vụ: Phó Giám đốc phụ trách Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh Đ – Phòng giao dịch E (Văn bản ủy quyền số: 1261/2020/UQ-LienVietPostBank.ĐL ngày 04/9/2020). Địa chỉ: 553 đường G, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk -Văng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án anh Phạm Ngọc Đ, chị Lê Thị H** (gọi tắt là vợ chồng anh Đ) là nguyên đơn trình bày: Ngày 24/9/2019, vợ chồng anh Đ với anh Lê Kinh H, chị Nguyễn Thị Lan P (gọi tắt là vợ chồng anh H) xác lập “Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc” với nội dung: Vợ chồng anh Đ đặt cọc cho vợ chồng anh H số tiền 300.000.000đ để nhận chuyển nhượng của vợ chồng anh H thửa đất số 70, tờ bản đồ số 68, diện 7.277m² tại: Thôn E, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BĐ 937817 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 22/3/2012 cho Hộ ông Lê Kinh H, bà Nguyễn Thị Lan P. Tài sản trên đất có 450 cây Cà phê; 30 cây Bơ; 07 cây Sầu riêng; 20 cây Chanh đào; 01 căn nhà cấp IV diện tích 6m X 11,4m = 68,4m²; 01 nhà Tắm diện tích 3m X 2,8m = 8,4m²; 01 Giếng đào đường kính 1m, sâu 22m, xây thành, có nắp, có sân giếng; 01 hồ nước kích thước 9,2m X 9m X 4m, có phần bạt lót hồ; 01 Lò sấy kích thước 3m X 6,2m; 01 mái che có kích thước 7m X 9m, có kết cấu khung gỗ, mái lợp tôn, nền lán xi; 02 trụ cổng kích thước 40cm X 40cm; hàng rào lưới B40, cao 1,4m, dài 80m. Các bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 700.000.000đ và vợ chồng anh H đã nhận tiền cọc 300.000.000đ và cam kết chậm nhất đến ngày 23/3/2020 phải hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh Đ theo quy định của pháp luật, sau đó vợ chồng anh Đ có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại là 400.000.000đ cho vợ chồng anh H. Nếu trường hợp vợ chồng anh Đ không nhận chuyển nhượng lô đất nói trên thì bị mất số tiền đã đặt cọc là 300.000.000đ và ngược lại nếu vợ chồng anh H không chuyển nhượng cho vợ chồng anh Đ vì bất kỳ lý do gì thì phải hoàn trả lại cho vợ chồng anh Đ số tiền đã nhận cọc là 300.000.000đ và bị phạt thêm một khoản tiền bằng khoản tiền đã đặt cọc là 300.000.000đ.

Ngày 25/9/2019, vợ chồng anh Đ với vợ chồng anh H đã xác lập “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn với đất” với nội dung: Vợ chồng anh H chuyển nhượng thửa đất số 70 và tài sản gắn liền trên đất cho vợ chồng anh Đ, giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 120.000.000đ, nhưng giá trị thực tế là 700.000.000đ theo giấy đặt cọc ngày 24/9/2019 và hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã E chứng thực cùng ngày. Tại thời điểm đặt cọc, cũng như khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng nêu trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang được vợ chồng anh H thế chấp tại Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh Đ – Phòng giao dịch E và từ đó đến nay vợ chồng anh H chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất vợ chồng anh Đ như đã cam kết.

Ngay sau khi xác lập hợp đồng đặt cọc, vợ chồng anh Đ đã nhận đất, tài sản gắn trên đất để quản lý, sử dụng từ đó đến nay. Trong quá trình sử dụng, vợ chồng anh Đ đã trồng mới 150 cây Cà phê vào năm 2019; 15 cây Bơ ghép vào năm 2020; 25 cây Sầu riêng vào tháng 11/2019 và 10 cây Mít thái vào tháng 6/2020.

Trước đây, yêu cầu giải quyết: Buộc vợ chồng anh Lê Kinh H, chị Nguyễn Thị Lan P có nghĩa vụ trả tổng số tiền: 600.000.000đ, trong đó tiền nhận cọc 300.000.000đ và phạt cọc 300.000.000đ. Nay, thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, cụ thể đề nghị giải quyết:

1/ Tuyên vô hiệu đối với “Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc” lập ngày 24/9/2019 giữa Lê Kinh H, Nguyễn Thị Lan P với Phạm Ngọc Đ, Lê Thị H;

2/ Tuyên vô hiệu đối với “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn với đất” lập ngày 25/9/2019 giữa Lê Kinh H, Nguyễn Thị Lan P với Phạm Ngọc Đ, Lê Thị H và được UBND xã E chứng thực ngày 25/9/2019;

3/ Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi nội dung khởi kiện về việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, cụ thể yêu cầu giải quyết:

+ Buộc vợ chồng anh H có nghĩa vụ trả cho vợ chồng anh Đ số tiền nhận cọc: 300.000.000đ.

+ Buộc vợ chồng anh H có nghĩa vụ trả cho vợ chồng anh Đ trị giá 150 cây Cà phê + 15 cây Bơ ghép + 25 cây Sầu riêng + 10 cây Mít thái mà vợ chồng anh Đoàn đã trồng mới trên thửa đất số 70 nêu trên là 23.276.000đ.

+ Buộc vợ chồng anh H bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài nội dung nêu trên, không yêu cầu giải quyết nội dung nào khác.

Về án phí và chi phí tố tụng khác: Giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Quá trình điều tra thu thập tài liệu chứng cứ, anh Lê Kinh H và chị Nguyễn Thị Lan P là bị đơn trình bày:** Vợ chồng anh H khai nhận về nội dung xác lập “Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc” ngày 24/9/2019 và “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản

gắn liền với đất” ngày 25/9/2019 như vợ chồng anh Đ đã khai nhận. Vợ chồng anh H đã nhận đủ tiền cọc 300.000.000đ và giao thửa đất số 70 và tài sản gắn liền trên đất cho vợ chồng anh Đ quản lý, sử dụng từ khi giao nhận tiền cọc đến nay.

Tại thời điểm giao nhận tiền cọc, cũng như xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/9/2019, vợ chồng anh H đang thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 70 tại Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh Đ – Phòng giao dịch E để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ. Vợ chồng anh H không thông báo cho Ngân hàng biết về việc vợ chồng anh đã nhận tiền cọc, xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho nên Ngân hàng không biết việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Nay, bị đơn mong muốn cùng với nguyên đơn thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, sau đó sẽ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Nếu các bên không thỏa thuận được như trên, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Quá trình điều tra thu thập tài liệu chứng cứ, ông Nguyễn Văn T là người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân xã E là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:** Ngày 25/9/2019, Ủy ban nhân dân xã E đã chứng thực “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn với đất” ngày 25/9/2019 giữa Lê Kinh H, Nguyễn Thị Lan P với Phạm Ngọc Đ, Lê Thị H là không đúng theo quy định của pháp luật. Do vậy, đề nghị tuyên hủy giao dịch do Ủy ban nhân dân xã E chứng thực ngày 25/9/2019.

*** Quá trình điều tra thu thập tài liệu chứng cứ, ông Đoàn Thái N là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP B là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:** Hiện tại vợ chồng anh H còn nợ của Ngân hàng số tiền nợ gốc là 800.000.000đ và tiền lãi suất phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, vợ chồng anh H có thế chấp tài sản, trong đó có quyền sử dụng của thửa đất số 70 và tài sản gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BĐ 937817 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 22/3/2012 cho Hộ ông Lê Kinh H, bà Nguyễn Thị Lan P.

Tại thời điểm các bên giao nhận tiền cọc, xác lập hợp đồng chuyển nhượng Ngân hàng không được biết, do vậy không đồng ý việc các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/9/2019 và đề nghị giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật để bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án: Đối với Thẩm phán đã thực hiện đầy đủ, đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, HĐXX thực hiện đúng, đầy đủ trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

về việc tuyên vô hiệu đối với “Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc” ngày 24/9/2019 và “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 25/9/2019. Buộc vợ chồng anh Đ có nghĩa vụ trả cho vợ chồng anh H thửa đất số 70 và tài sản gắn liền trên đất. Buộc vợ chồng anh H trả cho vợ chồng anh Đ số tiền cọc, trị giá tài sản gắn liền trên đất mà vợ chồng anh Đoàn đã tạo lập trong thời gian quản lý, sử dụng thửa đất số 70, bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về trình tự thủ tục tố tụng: Anh Lê Kinh H, chị Nguyễn Thị Lan P là bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần, thời gian đầu hợp tác nhưng về sau lẩn tránh, không hợp tác nên không tiến hành hòa giải được và Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 207; điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là quan hệ tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung: Quá trình điều tra thu thập tài liệu chứng cứ, nguyên đơn và bị đơn đều khai nhận: Ngày 24/9/2019, các bên xác lập “Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc” với nội dung: Vợ chồng anh Đ đặt cọc cho vợ chồng anh H số tiền 300.000.000đ để nhận chuyển nhượng thửa đất số 70 và tài sản gắn liền trên đất. Giá trị chuyển nhượng là 700.000.000đ, vợ chồng anh H đã nhận tiền cọc 300.000.000đ và cam kết chậm nhất đến ngày 23/3/2020 phải hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Tiếp đến, ngày 25/9/2019 các bên xác lập “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” với nội dung: Vợ chồng anh H chuyển nhượng thửa đất số 70 và tài sản gắn liền trên đất cho vợ chồng anh Đ, giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 120.000.000đ, nhưng giá trị thực tế là 700.000.000đ theo giấy đặt cọc ngày 24/9/2019 và hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã E chứng thực cùng ngày. Tại thời điểm đặt cọc, cũng như khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng nêu trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang được vợ chồng anh H thế chấp tại Ngân hàng TMCP B– Chi nhánh Đ - PGD E và khi giao kết hợp đồng các bên không thông báo cho Ngân hàng biết. Sau khi đặt tiền cọc, vợ chồng anh Đ đã nhận đất, tài sản gắn trên đất để quản lý, sử dụng từ đó đến nay. Như vậy, đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu đối với “Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc” lập ngày 24/9/2019 giữa Lê Kinh H, Nguyễn Thị Lan P với Phạm Ngọc Đ, Lê Thị H và “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” lập ngày 25/9/2019 giữa Lê Kinh H, Nguyễn Thị Lan P với Phạm Ngọc Đ, Lê Thị H và được UBND xã E chứng thực ngày 25/9/2019 là có căn cứ để chấp nhận. Bởi lẽ, khi các bên xác lập “Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc” và “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn với đất”, đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng của thửa đất số 70 và tài sản gắn liền trên đất đang được vợ chồng anh Huệ thế chấp tại Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh Đ – Phòng giao dịch E (gọi tắt là Ngân hàng) để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ theo “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” số: 267B/2017/HĐTC/PGD EA HLEO ngày 06/6/2017. Tuy nhiên, khi xác lập hợp đồng các bên đều không thông báo cho Ngân hàng được biết. Hơn nữa, trong quá trình giải quyết vụ án Ngân hàng không đồng ý với việc các bên xác lập các hợp đồng nêu trên. Mặt khác, tại thời điểm Ủy ban nhân dân xã E thực hiện chứng thực “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn với đất” mà không có bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đủ điều kiện được thực hiện chuyển nhượng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai. Do vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117; Điều 122; Điều 123 của Bộ luật Dân sự.

[3.2] Từ những phân tích tại mục [3.1], cho nên yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu và buộc vợ chồng anh H có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại là có căn để chấp nhận. Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện về việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, thay đổi yêu cầu của nguyên đơn nằm trọng phạm vi khởi kiện ban đầu, cho nên cần chấp nhận là phù hợp với quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Vậy, buộc vợ chồng anh H có nghĩa vụ trả cho vợ chồng anh Đoàn những khoản tiền cụ thể:

- Ngày 24/9/2019, các bên xác lập “Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc”, vợ chồng anh H đã nhận tiền cọc 300.000.000đ và giao thửa đất số 70 và tài sản gắn liền trên đất cho vợ chồng anh Đ quản lý, sử dụng từ khi nhận tiền cọc đến nay. Do vậy, buộc vợ chồng anh H có nghĩa vụ trả cho vợ chồng anh Đ số tiền đặt cọc 300.000.000đ và vợ chồng anh Đ có nghĩa vụ trả lại thửa đất số 70 và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất cho vợ chồng ông H là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự.

- Sau khi nhận quản lý, sử dụng thửa đất số 70 nêu trên, vợ chồng anh Đ đã trồng mới 150 cây Cà phê vào năm 2019; 15 cây Bơ ghép vào năm 2020; 25 cây Sầu riêng vào tháng 11/2019 và 10 cây Mít thái vào tháng 6/2020.

Theo Biên bản định giá tài sản ngày 04/9/2020 xác định trị giá 150 cây Cà phê là 8.966.000đ + trị giá 15 cây Bơ ghép là 2.115.000đ + trị giá 25 cây Sầu riêng ghép là 10.145.000đ + trị giá 10 cây Mít thái là 2.050.000đ = 23.276.000đ. Do vợ chồng anh Đ có nghĩa vụ giao lại toàn bộ tài sản gắn liền trên thửa đất số 70 cho vợ chồng anh H, nên buộc vợ chồng anh H có nghĩa vụ trả trị giá những cây trồng mà vợ chồng anh Đ trồng mới là 23.276.000đ.

- Ngày 25/9/2019, các bên xác lập “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” nhưng biết rõ đối tượng chuyển nhượng đang thế chấp tại Ngân hàng để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của vợ chồng anh H. Hơn nữa, tại thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng, cũng như hiện tại vợ chồng anh H là người nhận thức rõ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, tất toán hồ sơ vay vốn, để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh Đ theo quy định của pháp luật, nhưng vợ chồng anh H không thực hiện nghĩa vụ như cam kết. Vậy, có đủ căn cứ xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu đều do vợ chồng anh Đ và vợ chồng anh H, tuy nhiên lỗi phần nhiều thuộc về vợ chồng anh H. Do vậy, buộc vợ chồng anh H có nghĩa vụ bồi thường cho vợ chồng anh Đ 70% giá trị thiệt hại thực tế xảy ra, cụ thể: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” và thực tế đều xác định đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất của thửa đất số 70 và tài sản gắn liền trên đất 700.000.000đ. Tại Biên bản định giá tài sản ngày 04/9/2020 xác định giá trị quyền sử dụng của thửa đất số 70 và tài sản gắn liền trên đất theo giá thị trường: $7.277\text{m}^2 \times (110.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2) = 800.470.000\text{đ}$. Như vậy, thiệt hại thực tế xảy ra là $800.470.000\text{đ} - 700.000.000\text{đ} = 100.470.000\text{đ}$ và buộc vợ chồng anh H có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho vợ chồng anh Đ: $100.470.000\text{đ} \times 70\% = 70.329.000\text{đ}$.

Tổng số tiền vợ chồng anh H có nghĩa vụ trả cho vợ chồng anh Đ: $300.000.000\text{đ} + 23.276.000\text{đ} + 70.329.000\text{đ} = 393.605.000\text{đ}$ (Ba trăm chín mươi ba triệu, sáu trăm lẻ năm ngàn đồng).

Đối với sản lượng hoa màu mà vợ chồng anh Đ đã thu hoạch kể từ thời điểm vợ chồng anh H giao thửa đất số 70 và tài sản gắn liền trên đất cho vợ chồng anh Đ sử dụng, canh tác cho đến nay. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án vợ chồng anh Đ không yêu cầu giải quyết, còn vợ chồng anh H lẩn tránh, không hợp tác. Do vậy, không xem xét giải quyết.

[4] Về án phí và lệ phí Tòa án: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm và nộp lệ phí Tòa án theo qui định của pháp luật.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 92; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; khoản 1 Điều 207; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; khoản 1 Điều 244; Điều 266; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng điểm c khoản 1 Điều 117; Điều 123; khoản 2 Điều 131; Điều 500; Điều 501; Điều 502 của Bộ luật Dân sự.

Áp dụng khoản 3 Điều 3; khoản 1 Điều 30; khoản 1 Điều 31; khoản 1, điểm c khoản 2 Điều 193 của Luật Tổ tụng hành chính.

Áp dụng điểm a khoản 3 Điều 167; điểm a khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai.

Áp dụng khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

I/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1/ Tuyên bố “Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc” lập ngày 24/9/2019 giữa Lê Kinh H, Nguyễn Thị Lan P với Phạm Ngọc Đ, Lê Thị H là vô hiệu.

2/ Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn với đất” lập ngày 25/9/2019 giữa Lê Kinh H, Nguyễn Thị Lan P với Phạm Ngọc Đ, Lê Thị H và được Ủy ban nhân dân xã E, huyện E chứng thực ngày 25/9/2019 là vô hiệu.

3/ Buộc anh Phạm Ngọc Đ, chị Lê Thị H có nghĩa vụ bàn giao (trả lại) cho anh Lê Kinh H, chị Nguyễn Thị Lan P thửa đất số 70, tờ bản đồ số 68, diện tích 7.277m² tại thôn E, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất (Tài sản do vợ chồng anh H tạo lập gồm: 450 cây Cà phê; 30 cây Bơ; 07 cây Sầu riêng; 20 cây Chanh đào; 01 căn nhà cấp IV diện tích 6m X 11,4m = 68,4m²; 01 nhà Tầm diện tích 3m X 2,8m = 8,4m²; 01 Giếng đào đường kính 1m, sâu 22m, xây thành, có nắp, có sân giếng; 01 hồ nước kích thước 9,2m X 9m X 4m, có phần bạt lót hồ; 01 Lò sấy kích thước 3m X 6,2m; 01 mái che có kích thước 7m X 9m, có kết cấu khung gỗ, mái lợp tôn, nền láng xi; 02 trụ cổng kích thước 40cm X 40cm; hàng rào lưới B40, cao 1,4m, dài 80m. Tài sản do vợ chồng anh Đ tạo lập gồm: 150 cây Cà phê vào năm 2019; 15 cây Bơ ghép vào năm 2020; 25 cây Sầu riêng vào tháng 11/2019 và 10 cây Mít thái vào tháng 6/2020) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BĐ 937817 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 22/3/2012 cho Hộ ông Lê Kinh H, bà Nguyễn Thị Lan P.

4/ Buộc anh Lê Kinh H, chị Nguyễn Thị Lan P có nghĩa vụ trả cho anh Phạm Ngọc Đ, chị Lê Thị H tổng số tiền **393.605.000đ** (Ba trăm chín mươi ba triệu, sáu trăm lẻ năm ngàn đồng), trong đó: Tiền nhận đặt cọc là 300.000.000đ, trị giá tài sản do vợ chồng anh Đ tạo lập là 23.276.000đ và tiền bồi thường thiệt hại là 70.329.000đ.

Áp dụng khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự để tính lãi suất trong quá trình thi hành án khi đương sự có đơn yêu cầu.

III/Về án phí và chi phí tố tụng khác:

- Anh Lê Kinh H, chị Nguyễn Thị Lan P phải chịu (393.605.000đ ~~X~~ 5%) = 19.680.000đ án phí dân sự có giá ngạch và 300.000đ án phí dân sự không có giá ngạch, tổng cộng nộp: 19.980.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

- Anh Lê Kinh H, chị Nguyễn Thị Lan P nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp và vợ chồng anh Lê Kinh H, chị Nguyễn Thị Lan P có nghĩa vụ trả 5.000.000đ tiền chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản mà anh Phạm Ngọc Đ đã tạm ứng nộp số tiền 5.000.000đ theo Phiếu thu ngày 25/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo.

- Hoàn trả cho anh Phạm Ngọc Đ, chị Lê Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp: 14.000.000đ đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện E theo biên lai số: 0008947 ngày 10/6/2020 và số tiền tạm ứng án phí 3.300.000đ đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện E theo biên lai số: 0009126 ngày 25/8/2020.

V/ Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

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

“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; Điều 7 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện EaH'Leo;
- Chi cục THADS huyện EaH'Leo;
- Đương sự;
-;
- Lưu hồ sơ.

TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Nguyễn Quốc Bảo