

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TP. BUÔN MA THUỘT
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 120/2020/DS-ST

Ngày 30/9/2020

*“V/v Yêu cầu tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và trả tiền vay”.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TP. BUÔN MA THUỘT, TỈNH ĐẮK LẮK**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Đình Thanh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Hưng.

2. Bà Nguyễn Thị Bình.

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Muôn – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Toàn – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2020, tại Hội trường xét xử trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 783/2019/TLST-DS ngày 24/12/2019, về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và trả tiền vay” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 157/2020/QĐXX - DS ngày 28/8/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 120/2020/QĐST-DS ngày 14/9/2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T và anh Trương Hữu H; Địa chỉ: L17 Trần Khánh D, phường Tân L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền của anh Trương Hữu H: Bà Nguyễn Thị T; Địa chỉ: L17 Trần Khánh D, phường Tân L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Thái H; Địa chỉ: Thôn 3, xã Hòa P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H; Địa chỉ: Số nhà 31, thôn 3, xã Hòa P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng công chứng Đại A; Địa chỉ: 38 Ngô Q, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

Đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Văn C, chức vụ: Trưởng văn phòng.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Đỗ Thị Hằng N; Địa chỉ: 02 Y, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt có đơn xét xử vắng mặt.

2. Ngân hàng TMCP Á C, Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk; Địa chỉ: 152-154-156 Y J, phường Thắng L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị P; Địa chỉ: Thôn 3, xã Hòa P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

4. Bà Thân Thị N; Địa chỉ: Số nhà 35, thôn 3, xã Hòa P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

5. Bà Nguyễn Thị N; Địa chỉ: Thôn 3, xã Hòa P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

6. Bà Trần Thị M; Địa chỉ: Số nhà 21, thôn 3, xã Hòa P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

7. Bà Nguyễn Thị H; Địa chỉ: Số nhà 12, thôn 3, xã Hòa P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

8. Bà Lò Thị Quyên D và ông Phạm Đình L; Địa chỉ: Số nhà 12, thôn 3, xã Hòa P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

9. Bà Lê Thị D; Địa chỉ: Địa chỉ: Số nhà 29, thôn 3, xã Hòa P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, quá trình làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày có nội dung như sau:

Vào ngày 22/10/2019, vợ chồng anh Nguyễn Văn S và chị Nguyễn Thị H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Trương Hữu H thửa đất số 34, tờ bản đồ số 113, diện tích 569,8m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 310414 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 29/7/2016 được Văn phòng công chứng Đại A công chứng số 012140 quyền số 10. Giá trị chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 50.000.000 đồng nhưng thực tế hai bên thỏa thuận là 1.800.000.000 đồng và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là cho bà Nguyễn Thị T nhưng thống nhất để cho con trai bà T là anh Trương Hữu H đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng. Tại thời điểm chuyển nhượng, tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á C, chi nhánh Đắk Lắk vay số tiền 1.000.000.000 đồng. Nên bà T đã trả vào Ngân hàng tổng số tiền 1.000.000.000 đồng để vợ chồng anh Nguyễn Văn S và chị Nguyễn Thị H trả số tiền vay Ngân hàng, trừ số tiền vay 250.000.000 đồng, còn lại 550.000.000 đồng sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng bà T trả cho bà H, ông S. Sau khi, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng được chuyển lên Chi nhánh Văn

phòng Đăng ký đất đai thành phố B, để làm thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất. Thì ngày 24/10/2019 có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 17/2019/QĐ-BPKCTT, của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột nên hồ sơ bị từ chối đăng ký.

Vì vậy, nay bà Nguyễn Thị T, Trương Hữu H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2019 giữa anh Nguyễn Văn S và chị Nguyễn Thị H với ông Trương Hữu H, về việc chuyển nhượng thửa đất số 34, tờ bản đồ số 113, diện tích 569,8m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 310414 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 29/07/2016 được Văn phòng Công chứng Đại A Công chứng số 012140, quyền số 10 là vô hiệu.

Buộc anh Nguyễn Văn S và chị Nguyễn Thị H trả lại cho bà Nguyễn Thị T, anh Trương Hữu H số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.000.000.000 đồng. Đề nghị Tòa án tuyên quyền ưu tiên thanh toán trả trước cho bà Nguyễn Thị T, anh Trương Hữu H số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.000.000.000 đồng.

Anh Nguyễn Văn S, chị Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả tiền nợ cho bà Nguyễn Thị T số tiền vay ngày 01/02/2019 là 250.000.000 đồng gốc. Về lãi suất không yêu cầu. Ngoài ra, không có ý kiến, yêu cầu nào khác.

Tại bản tự khai bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:

Vào năm 2019, ông H cùng chị H, S có vay của bà T số tiền 2.500.000 đồng. Sau đó, chị H, anh S và bà T đã thỏa thuận thống nhất chuyển nhượng nhà, đất để cản trừ luôn số tiền vay 250.000.000 đồng. Nay bà T khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Đối với bị đơn anh Nguyễn Văn S, chị Nguyễn Thị H:

Trong quá trình giải quyết vụ án mặt dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng anh Nguyễn Văn S, chị Nguyễn Thị H cố tình lẩn tránh, không tham gia tố tụng trực tiếp nên Tòa án không tiến hành ghi lời khai, hòa giải, công khai chứng cứ theo quy định của pháp luật được.

Tại bản tự khai đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Đại A bà Đỗ Thị Hằng N trình bày có nội dung như sau:

Ngày 22/10/2019, anh Nguyễn Văn S, chị Nguyễn Thị H và anh Trương Hữu H có đến Văn Phòng Công Chứng Đại A yêu cầu Văn phòng Công chứng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 310414, số vào sổ CT- 05943 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 29/7/2016.

Việc các bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn tự nguyện, các bên đã được Văn Phòng Công Chứng Đại A giải thích rõ các quyền và nghĩa vụ của mình. Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là theo đúng quy định của pháp luật. Nay anh Trương Hữu H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 012140, quyền số 10/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 22/10/2019 của Văn Phòng Công Chứng Đại A vô hiệu thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á C, chi nhánh Đắk Lắk:

Tòa án đã tổng đạt hợp lệ cho người liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á C, chi nhánh Đắk Lắk các văn bản tố tụng của Tòa án, tuy nhiên người liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á C, chi nhánh Đắk Lắk vắng mặt nên Tòa án không tiến hành ghi lời khai được.

Tại bản tự khai và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P trình bày có nội dung như sau:

Căn cứ bản án số: 71/2020/DS-ST ngày 21/8/2020 thì bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm trả cho bà P số tiền là 44.600.000 đồng, nay đề nghị Tòa án bảo đảm quyền lợi cho bà P theo đúng quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thân Thị N trình bày có nội dung như sau:

Căn cứ bản án số: 21/2020/DS-ST ngày 21/7/2020 thì bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm trả cho bà N số tiền là 32.800.000 đồng, nay đề nghị Tòa án bảo đảm quyền lợi cho bà N theo đúng quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N trình bày có nội dung như sau:

Căn cứ Bản án số: 55/2020/DS-ST ngày 22/7/2020 thì bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm trả cho bà N số tiền là 19.000.000 đồng, nay đề nghị Tòa án bảo đảm quyền lợi cho bà N theo đúng quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị M trình bày có nội dung như sau:

Căn cứ Bản án số: 39/2020/DS-ST ngày 10/6/2020 thì bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm trả cho bà M số tiền là 17.000.000 đồng, nay đề nghị Tòa án bảo đảm quyền lợi cho bà M theo đúng quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày có nội dung như sau:

Căn cứ Bản án số: 140/2020/DS-PT ngày 25/8/2020 thì bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm trả cho bà H số tiền là 58.000.000 đồng, nay đề nghị Tòa án bảo đảm quyền lợi cho bà H theo đúng quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lù Thị Quyên D và ông Phạm Đình L trình bày có nội dung như sau:

Căn cứ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 134/2019/QĐST – DS ngày 20/12/2019 thì bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm trả cho bà D, ông L số tiền là 40.000.000 đồng, nay đề nghị Tòa án bảo đảm quyền lợi cho bà D, ông L theo đúng quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị D trình bày có nội dung như sau:

Căn cứ Bản án số: 36/2020/DS-ST ngày 18/8/2020 thì bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm trả cho bà D số tiền là 18.200.000 đồng, nay đề nghị Tòa án bảo đảm quyền lợi cho bà D theo đúng quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, cũng như tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự, bị đơn không tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và anh Lê Hữu H.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là anh Nguyễn Văn S, chị Nguyễn Thị H với bên nhận chuyển nhượng là anh Trương Hữu H xác lập ngày 22/10/2019 được Văn phòng Công chứng Đại A Công chứng số 012140, quyền số 10 là vô hiệu.

Buộc bị đơn anh S và chị H có nghĩa vụ trả lại cho bà T, anh H số tiền 1.000.000.000 đồng.

Buộc anh S, chị H trả cho bà T số tiền vay còn nợ 250.000.000 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Về án phí và các chi phí tố tụng khác: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai, căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

[2] Về nội dung vụ án: Vào ngày 01/02/2019, ông H cùng chị H, anh S có vay bà T số tiền 250.000.000 đồng chưa trả, sau đó vào ngày 22/10/2019, anh Nguyễn Văn S và chị Nguyễn Thị H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Trương Hữu H thửa đất số 34, tờ bản đồ số 113, diện tích 569,8m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 310414 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 29/7/2016 được Văn phòng công chứng Đại A công chứng số 012140 quyền số 10. Giá trị chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 50.000.000 đồng nhưng thực tế hai bên thỏa thuận là 1.800.000.000 đồng và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là cho bà Nguyễn Thị T nhưng thống nhất để anh Trương Hữu H đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng. Tại thời điểm chuyển nhượng, tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á C, chi nhánh Đắk Lắk vay số tiền 1.000.000.000 đồng. Theo thỏa thuận bà T trả vào Ngân hàng tổng số tiền 1.000.000.000 đồng để anh S và chị H lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra làm thủ tục chuyển nhượng, trừ số tiền nợ 250.000.000 đồng, còn lại 550.000.000 đồng sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng bà T trả cho anh S, chị H. Tuy nhiên, ngày 24/10/2019 Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 17/2019/QĐ-BPKCTT, nên các bên không hoàn thành được thủ tục chuyển nhượng nay tranh chấp ra Tòa án giải quyết.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn:

[3.1] Yêu cầu thứ nhất: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2019 giữa anh Nguyễn Văn S và chị Nguyễn Thị H với anh Trương Hữu H, thửa đất số 34, tờ bản đồ số 113, diện tích 569,8m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 310414 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 29/07/2016 được Văn phòng công chứng Đại A công chứng số 012140, quyền số 10 vô hiệu.

Hội đồng xét xử xét thấy: Vào ngày 22/10/2019, anh Nguyễn Văn S và chị Nguyễn Thị H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Trương Hữu H thửa đất số 34, tờ bản đồ số 113, diện tích 569,8m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 310414 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 29/7/2016 được Văn phòng công chứng Đại A công chứng số 012140 quyền số

10. Giá trị thực tế hai bên thỏa thuận là 1.800.000.000 đồng. Theo thỏa thuận bà T đã trả vào Ngân hàng tổng số tiền 1.000.000.000 đồng để anh S và chị H để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra làm thủ tục chuyển nhượng ký công chứng. Sau khi, hoàn tất thủ tục công chứng các bên nộp hồ sơ lên Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B để hoàn thiện thủ tục pháp lý đăng ký sang tên quyền sử dụng đất, thì Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B từ chối đăng ký, vì có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 17/2019/QĐ-BPKCTT, ngày 24/10/2019 Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ (không được thực hiện bất cứ một giao dịch nào và không được thay đổi hiện trạng đối với tài sản bị phong tỏa) quy định tại Điều 126 của Bộ luật tố tụng dân sự, đối với tài sản là thửa đất số 34, tờ bản đồ số 113, tọa lạc tại xã Hòa P, thành phố B, số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CB 310414, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk, cấp ngày 29/7/2016 cho Nguyễn Văn S, Nguyễn Thị H.

Do đối tượng của Hợp đồng trên không thể thực hiện được nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2019 giữa anh Nguyễn Văn S và chị Nguyễn Thị H với ông Trương Hữu H, đối với thửa đất số 34, tờ bản đồ số 113, diện tích 569,8m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 310414 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 29/07/2016 được Văn phòng công chứng Đại A công chứng số 012140, quyền số 10 là vô hiệu.

Buộc bị đơn anh Nguyễn Văn S và chị Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị T, anh Trương Hữu H số tiền 1.000.000.000 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B khi thi hành án: Sau khi trừ đi các chi phí xử lý tài sản, án phí và các khoản thuế theo quy định của pháp luật mà anh S, chị H phải chịu, thì ưu tiên thi hành trả trước cho bà T, anh H số tiền 1.000.000.000 đồng.

Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Việc anh S, chị H xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho anh H tại thời điểm ngày 22/10/2019 và được Văn phòng Công chứng Đại A Công chứng là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, hồ sơ chuyển đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố B thì không đăng ký được bởi Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án. Do vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất nêu trên chưa hoàn thành là do yếu tố khách quan, việc các các bên không thực hiện được hợp đồng đều không có lỗi. Nên các bên đương sự không yêu cầu giải quyết về phần bồi thường thiệt hại cần chấp nhận không đặt ra xem xét, giải quyết là phù hợp với quyền tự định đoạt của đương sự.

[3.2] Về yêu cầu buộc bị đơn chị H, anh S trả số tiền vay gốc là 250.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 01/2/2019, ông H, chị H có ký giấy vay của bà T số tiền 250.000.000 đồng. Tại văn bản thỏa thuận ngày 22/10/2019 thì các bên thống nhất chị H, anh S chuyển nhượng thửa đất số 34, tờ bản đồ số 113, diện tích 569,8m², cho bên bà T với số tiền 1.800.000.000 đồng, trừ số tiền 1.000.000.000 đồng bà T trả Ngân hàng, trừ luôn số tiền nợ 250.000.000 đồng, các bên đương sự đã thống nhất nội dung này và không ai phản đối gì. Như đã phân tích ở trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2019, được Văn phòng Công chứng Đại A Công chứng số 012140, quyển số 10 vô hiệu là do yếu tố khách quan, chưa làm phát sinh hiệu lực nên số tiền 250.000.000 đồng đã được chuyển giao nghĩa vụ của chị H, Anh S. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T buộc chị H, anh S trả cho bà T số tiền vay còn nợ là 250.000.000 đồng. Về lãi suất bà T không yêu cầu nên không đặt ra giải quyết.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và anh Trương Hữu H có trách nhiệm trả lại cho bị đơn anh Nguyễn Văn S, chị Nguyễn Thị H 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 310414 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 29/7/2016 cho ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị H.

[4] Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Các quyền lợi, nghĩa vụ đã được giải quyết tại các Bản án, Quyết định của Tòa án nên được bảo vệ theo đúng quy định của pháp luật.

[5] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà T tự nguyện chịu 3.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, được khấu trừ số tiền đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản (đã thẩm định, định giá xong).

[6] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận bị đơn chị H, anh S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; 36.000.000 đồng + (200.000.000 đồng x 3%) = 42.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần phải thực hiện nghĩa vụ và 250.000.000 đồng x 5% = 12.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm phần thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay.

Trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và anh Trương Hữu H 25.050.000 đồng tiền tạm ứng án phí do anh Trương Hữu H đã nộp tại chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai thu số AA/2019/0005452 ngày 12/12/2019.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Điều 147, Điều 165, Điều 166, Điều 220, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 123, Điều 131, Điều 133, Điều 241, Điều 407, Điều 408, Điều 414, Điều 422, Điều 500, Điều 503 của Bộ luật dân sự.

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về việc mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và anh Lê Hữu H.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là anh Nguyễn Văn S, chị Nguyễn Thị H với bên nhận chuyển nhượng là anh Trương Hữu H xác lập ngày 22/10/2019 đối với diện tích 569,8m² đất thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 113, tại xã Hòa P, thành phố B, 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 CB 310414 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 29/7/2016 cho ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị H được Văn phòng Công chứng Đại A Công chứng số 012140, quyền số 10 là vô hiệu.

Buộc bị đơn anh Nguyễn Văn S và chị Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị T, anh Trương Hữu H số tiền 1.000.000.000 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Đề nghị Chi cục thi hành án dân sự thành phố B khi thi hành án: Sau khi trừ đi chi phí xử lý tài sản, án phí và các khoản thuế theo quy định của pháp luật mà anh Nguyễn Văn S, chị Nguyễn Thị H phải chịu, thì ưu tiên thi hành trả trước cho bà Nguyễn Thị T, anh Trương Hữu H số tiền 1.000.000.000 đồng.

Về bồi thường hợp đồng vô hiệu: Các đương sự không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

Buộc anh Nguyễn Văn S, chị Nguyễn Thị H trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền vay còn nợ 250.000.000 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và anh Trương Hữu H có trách nhiệm trả lại cho bị đơn anh Nguyễn Văn S, chị Nguyễn Thị H 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 310414 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 29/7/2016 cho ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị H.

Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T tự nguyện chịu 3.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, được khấu trừ số tiền

đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản (đã thẩm định, định giá xong).

Về án phí: Bị đơn anh Nguyễn Văn S, chị Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; 42.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần phải thực hiện nghĩa vụ và 12.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm phần thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay.

Trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và anh Trương Hữu H 25.050.000 đồng tiền tạm ứng án phí do anh Trương Hữu H đã nộp tại chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai thu số AA/2019/0005452 ngày 12/12/2019.

Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 công khai.

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 thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TA tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND TP. BMT;
- CCTHADS TP. B;
- Các đương sự;
- Lưu: HS +VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Lê Đình Thanh

