

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 13/2022/DS-PT

Ngày: 24 - 02 - 2022

V/v “*Tranh chấp về hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất*”

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

***-T1 phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Vân

*Các Thẩm phán:*

Ông Nguyễn Thành Tâm

Ông Huỳnh Châu Thạch

*- Thư ký phiên tòa:* Ông Vũ Quang Huy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:* Bà Võ Thị Kim Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 195/2021/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Quyết định kháng nghị số 400/KN-VKS-DS ngày 23/6/2019 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Trọng đối với bản án dân sự sơ thẩm số 55/2021/DS-ST ngày 09 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 02/2022/QĐ-PT ngày 04/01/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 29/2022/QĐ-PT ngày 18/01/2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị Thanh T, sinh năm 1981.

Trú tại: Số M, thôn A, xã L, huyện Đức Trọng, Lâm Đồng.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1977.

Trú tại: Tổ M, thôn P, xã H, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng.

Địa chỉ liên lạc: Khu N, thị trấn T, huyện T, tỉnh Lai Châu.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Lê Thị Thu H, sinh năm 1983; trú tại: Tổ M, thôn P, xã H, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng.

Hiện đang chấp hành hình phạt tù tại Trại giam Đ - Cục C10 – Bộ Công an (tại tỉnh Đ).

3.2. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Trọng.

Đại diện theo pháp luật: Ông Mai Văn H – Chi cục trưởng.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thế U – Chấp hành viên.

3.3. Ông Trần Đình P, sinh năm 1974.

Trú tại: Số M, thôn A, xã L, huyện Đức Trọng, Lâm Đồng.

4. *Người làm chứng*: Bà Nguyễn Thị Lệ H2, sinh năm 1969.

Trú tại: Số B, đường B, Phường 4, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

*(Bà T có mặt; Các đương sự khác vắng mặt)*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo đơn khởi kiện ngày 04/5/2020, bản tự khai và lời khai tại phiên tòa, nguyên đơn bà Phạm Thị Thanh T trình bày:* Vào ngày 13/7/2012, vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Ngọc T1, bà Lê Thị Thu H diện tích đất 174,3m<sup>2</sup> thửa đất số 83, tờ bản đồ số 75 thị trấn L, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng với giá chuyển nhượng 550.000.000đ. Giấy mua bán đất do bà H trực tiếp viết và vợ chồng bà H, ông T1 ký tên. Ông bà đã giao đủ số tiền 550.000.000đ cho ông T1, bà H sau khi viết giấy mua bán đất ngày 13/7/2012, việc giao tiền có bà Nguyễn Thị Lệ H2 làm chứng. Sau đó khoảng 5 ngày, ông T1 và bà H giao nhà đất cho ông bà sử dụng từ năm 2012 nhưng hai bên vẫn chưa tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Năm 2013 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Trọng tiến hành kê biên diện tích đất 174,3m<sup>2</sup> thửa đất số 83, tờ bản đồ số 75 thị trấn L để thi hành nghĩa vụ về tài sản của ông T1, bà H thì ông bà đồng ý giao nhà đất vào cuối năm 2019 để giải quyết theo quy định pháp luật về thi hành án.

Bà xác định việc chuyển nhượng trên cơ sở tự nguyện giữa hai bên. Số tiền chuyển nhượng 550.000.000đ là tiền mặt do ông bà giao trực tiếp cho ông T1, bà H không phải số tiền chuyển nhượng được cản trở vào số tiền nợ của bà H đối với bà như lời bà H trình bày.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Trọng đã tiến hành thẩm định giá đối với diện tích đất 174,3m<sup>2</sup> thửa đất số 83, tờ bản đồ số 75 thị trấn L, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng tại Chứng thư thẩm định giá ngày 26/3/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đông Á xác định giá trị 2.236.269.000đ. Đối với

tài sản gắn liền với đất gồm 01 căn nhà chính diện tích 76,35m<sup>2</sup> kết cấu mái lợp tôn, xà gồ gỗ, đà trần gỗ, trần nhựa, tường xây gạch, nền lát gạch ceramic; 01 cổng sắt cao 2m; 01 nhà phụ diện tích 36,67m<sup>2</sup> kết cấu xà gồ gỗ, khung cột gỗ, vách gỗ, mái lợp tôn và 01 giếng nước đào đường kính 1,2m sâu 13m có giá trị 70.380.121đ. Tổng giá trị tài sản 2.236.269.000đ + 70.380.121đ = 2.306.649.000đ (làm tròn). Bà yêu cầu xác định diện tích đất 174,3 m<sup>2</sup> thửa đất số 83, tờ bản đồ số 75 thị trấn L có giá trị 2.236.269.000đ và tài sản gắn liền với đất có giá trị 70.380.121đ làm cơ sở giải quyết vụ án.

Hiện nay diện tích đất 174,3 m<sup>2</sup> thửa đất số 83, tờ bản đồ số 75 thị trấn L, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng đã được Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Trọng bán đấu giá và giao tài sản cho người mua trúng đấu giá nên bà khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 174,3m<sup>2</sup> thửa đất số 83, tờ bản đồ số 75 thị trấn L, huyện Đức Trọng theo Giấy mua bán đất ngày 13/7/2012 ký kết giữa ông Trần Đình P, bà Phạm Thị Thanh T và ông Nguyễn Ngọc T1, bà Lê Thị Thu H; yêu cầu ông T1, bà H trả lại số tiền 550.000.000đ tiền chuyển nhượng đất, tiền lãi chậm trả của số tiền chuyển nhượng đất 550.000.000đ tính từ ngày 13/7/2012 đến hết ngày 09/6/2021: 08 năm 10 tháng 27 ngày, lãi suất 9%/năm T1 tiền làm tròn 440.000.000đ; tổng cộng là 990.000.000đ.

*Quá trình giải quyết vụ án, tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 24/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Than Uyên, tỉnh Lai Châu, bị đơn ông Nguyễn Ngọc T1 trình bày: Ông và bà Lê Thị Thu H là vợ chồng; ông không có mối quan hệ gì với bà Phạm Thị Thanh T, ông Trần Đình P; giữa bà H và bà T, ông P có mối quan hệ buôn bán. Ông không có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 173,4m<sup>2</sup> thửa đất số 83, tờ bản đồ số 75 thị trấn L, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng và không nhận tiền chuyển nhượng đất với bà T, ông P. Khi vợ ông mang giấy mua bán đất về bảo ông ký thì ông ký không biết thỏa thuận giao dịch giữa bà H và bà T, ông P; không biết số tiền chuyển nhượng. Đối với việc Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Trọng ban hành Quyết định thi hành án số 147/QĐ-CCTHADS ngày 28/02/2013; số 139/QĐ-CCTHADS ngày 25/02/2013; số 06/QĐ-CCTHADS ngày 03/10/2014; số 05/QĐ-CCTHADS ngày 03/10/2014; số 38/QĐ-CCTHADS ngày 05/12/2014 và Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất số 22/QĐ-CCTHADS ngày 20/3/2013 kê biên quyền sử dụng đất diện tích đất 174,3m<sup>2</sup> thửa đất số 83, tờ bản đồ số 75 thị trấn L, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC929454 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Trọng cấp ngày 09/9/2010) để thi hành nghĩa vụ của vợ*

chồng ông thì ông đã ủy quyền cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Trọng giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không đồng ý.

*Quá trình giải quyết vụ án, tại Biên bản lấy lời khai ngày 26/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu H trình bày:* Giấy mua bán đất ngày 13/7/2012 là do bà viết. Mục đích viết giấy mua bán đất trên là do trước đó bà có mượn của bà Phạm Thị Thanh T một số tiền, tuy nhiên bà không có khả năng trả cho bà T. Vì vậy bà đã viết giấy mua bán đất ngày 13/7/2012, theo giấy mua bán trên thì vợ chồng bà bán cho ông Trần Đình P, bà Phạm Thị Thanh T diện tích đất 174,3m<sup>2</sup> với số tiền 550.000.000đ (Năm trăm năm mươi triệu đồng); vợ chồng bà không nhận tiền của ông P, bà T về việc bán đất trên, thực chất số tiền bán đất thỏa thuận 550.000.000đ là cân trừ số tiền bà nợ của bà T tương đương với số tiền thỏa thuận bán nhà. Bà biết việc hiện nay Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Trọng đang cưỡng chế kê biên đối với diện tích đất trên. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà đồng ý, bà đồng ý hủy giấy mua bán đất lập ngày 13/7/2012 giữa vợ chồng bà và vợ chồng ông P, bà T và đồng ý trả cho bà T số tiền 550.000.000đ và tiền lãi 480.000.000đ, tổng cộng là 1.030.000.000đ.

*Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đình P trình bày:* Ông là chồng bà Phạm Thị Thanh T. Ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 174,3m<sup>2</sup> thửa đất số 83, tờ bản đồ số 75 thị trấn Liên Nghĩa, huyện Đức Trọng theo Giấy mua bán đất ngày 13/7/2012 ký kết giữa ông Trần Đình P, bà Phạm Thị Thanh T và ông Nguyễn Ngọc T1, bà Lê Thị Thu H; yêu cầu ông Nguyễn Ngọc T1 có trách nhiệm trả số tiền 550.000.000đ tiền chuyển nhượng đất và tiền lãi 480.000.000đ.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Trọng do ông Nguyễn Thế Uy đại diện theo ủy quyền trình bày:* Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Trọng đang thi hành các Quyết định thi hành án số 139/QĐ-CCTHADS ngày 25/02/2013; số 05/QĐ-CCTHADS ngày 03/10/2014; số 06/QĐ-CCTHADS ngày 03/10/2014; số 38/QĐ-CCTHADS ngày 05/12/2014 đối với ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Lê Thị Thu H để thi hành nghĩa vụ theo bản án dân sự số 06/2013/DSST ngày 18/01/2013 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng và bản án hình sự số 12/2014/HSST của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Do ông T1, bà H không có tiền để thi hành án nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Trọng đã ra Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất số 22/QĐ-CCTHADS ngày 20/3/2013 đối với quyền sử

dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam – Chi nhánh Lâm Đồng trong đó có diện tích đất 174,3m<sup>2</sup> thửa đất số 83, tờ bản đồ số 75 thị trấn Liên Nghĩa, huyện Đức Trọng. Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 26/3/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đông Á diện tích đất 174,3m<sup>2</sup> giá trị 2.236.269.000đ; tài sản gắn liền với đất: 01 căn nhà chính diện tích 76,35m<sup>2</sup> kết cấu mái lợp tôn, xà gồ gỗ, đà trần gỗ, trần nhựa, tường xây gạch, nền lát gạch ceramic; 01 cổng sắt cao 2m; 01 nhà phụ diện tích 36,67m<sup>2</sup> kết cấu xà gồ gỗ, khung cột gỗ, vách gỗ, mái lợp tôn và 01 giếng nước đào đường kính 1,2m sâu 13m có giá trị 70.380.121đ. Tổng giá trị tài sản 2.236.269.000đ + 70.380.121đ = 2.306.649.000đ (làm tròn). Ngày 10/12/2020 tài sản đã được bán đấu giá để thi hành án với giá 2.524.000.000đ. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Trọng đã giao tài sản cho người mua trúng đấu giá theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Trọng đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngoài ra Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Trọng không có ý kiến nào khác.

*Người làm chứng bà Nguyễn Thị Lệ H2 trình bày:* Bà có quen biết bà Phạm Thị Thanh T và vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T1, bà Lê Thị Thu H. Vào ngày 13/7/2012, bà có chứng kiến việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng đất và vợ chồng bà T giao số tiền chuyển nhượng 550.000.000đ cho vợ chồng ông T1, bà H.

Tòa án tiến hành hòa giải nhưng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên không tiến hành hòa giải được.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 55/2021/DS-ST ngày 09 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Thanh T đối với bị đơn ông Nguyễn Ngọc T1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 174,3m<sup>2</sup> thửa đất số 83, tờ bản đồ số 75 thị trấn Liên Nghĩa, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng ký kết giữa bà Phạm Thị Thanh T, ông Trần Đình P và ông Nguyễn Ngọc T1, bà Lê Thị Thu H tại Giấy mua bán đất ngày 13/7/2012.

1.2. Buộc ông Nguyễn Ngọc T1, bà Lê Thị Thu H có nghĩa vụ liên đới hoàn trả số tiền 990.000.000đ (Chín trăm chín mươi triệu đồng) (trong đó số tiền chuyển nhượng 550.000.000đ và tiền lãi 440.000.000đ) cho bà Phạm Thị Thanh T, ông Trần Đình P.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành

án của các bên đương sự.

Quyết định kháng nghị số 400/KN-VKS-DS ngày 23/6/2019 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Trọng. Nội dung kháng nghị: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bị đơn ông Nguyễn Ngọc T1, bà Lê Thị Thu H không phải chịu tiền lãi của số tiền chậm trả là 440.000.000đ

*Tại phiên tòa hôm nay:* Bà T đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời, nêu quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Trọng, căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về quan hệ tranh chấp:

Giữa bà Phạm Thị Thanh T, ông Trần Đình P và ông Nguyễn Ngọc T1, bà Lê Thị Thu H có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 83, tờ bản đồ số 75, tại thị trấn Liên Nghĩa, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng, diện tích 174,3m<sup>2</sup> với giá chuyển nhượng 550.000.000đ. Tuy nhiên hai bên chưa tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hiện nay đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng không thể thực hiện được nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất trên và yêu cầu ông T1, bà H liên đới trả số tiền 990.000.000 đồng trong đó 550.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất và 440.000.000 đồng tiền lãi chậm trả nên các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Trọng

[2.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/7/2012 giữa bà T, ông P và vợ chồng ông T1, bà H với giá chuyển nhượng 550.000.000đ là có xảy ra trên thực tế. Giấy mua bán đất do bà H trực tiếp viết và ông T1 thừa nhận có ký vào Giấy mua bán đất trên. Bên bán đã giao đất và bên mua đã trả đủ tiền và nhận đất sử dụng từ năm 2012 đến năm 2019 nguyên đơn đã giao nhà và đất nhận chuyển nhượng từ bị đơn cho Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Trọng. Các bên không tranh chấp về việc chuyển nhượng và sử dụng nhà đất trên.

Tuy nhiên, tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng diện tích

174,3m<sup>2</sup> thửa đất số 83, tờ bản đồ số 75 thị trấn Liên Nghĩa, huyện Đức Trọng thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 929454 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Trọng cấp ngày 09/9/2010 đã được ông T1, bà H thế chấp tại Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB) - Chi nhánh Lâm Đồng để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với hợp đồng tín dụng số 76/HDDTD1-VIB414/2012 ngày 26/6/2012.

Tại Quyết định thi hành án số 139/QĐ-CCTHADS ngày 25/02/2013; số 05/QĐ-CCTHADS ngày 03/10/2014; số 06/QĐ-CCTHADS ngày 03/10/2014; số 38/QĐ-CCTHADS ngày 05/12/2014 đối với ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Lê Thị Thu H để thi hành nghĩa vụ theo Bản án dân sự số 06/2013/DSST ngày 18/01/2013/DSST của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng và bản án hình sự số 12/2014/HSST của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Trọng đã ra Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất số 22/QĐ-CCTHADS ngày 20/3/2013 đối với quyền sử dụng đất trên.

[2.2] Theo quy định tại khoản 8 Điều 320 Bộ luật Dân sự về nghĩa vụ của bên thế chấp thì ông T1, bà H không được bán tài sản thế chấp. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Phạm Thị Thanh T, ông Trần Đình P và ông Nguyễn Ngọc T1, bà Lê Thị Thu H tại Giấy mua bán đất ngày 13/7/2012 về việc chuyển nhượng diện tích 174,3m<sup>2</sup> thửa đất số 83, tờ bản đồ số 75 thị trấn Liên Nghĩa, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng là tài sản thế chấp đã vi phạm điều cấm của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hủy hợp đồng chuyển nhượng trên do vô hiệu về nội dung là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.3] Về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu và trách nhiệm bồi thường của các bên: Khi xác lập việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng các bên có lập giấy tờ viết tay đề ngày 13/7/2012 về việc chuyển nhượng diện tích 174,3m<sup>2</sup> thửa đất số 83, tờ bản đồ số 75 thị trấn Liên Nghĩa, huyện Đức Trọng. Các bên đều biết nhà và đất ông T1, bà H đã thế chấp tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB)- Chi nhánh Lâm Đồng để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với Ngân hàng VIB theo Hợp đồng tín dụng số 76/HDDTD1-VIB414/2012 ngày 26/6/2012 nhưng các bên vẫn giao kết hợp đồng về việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên là vi phạm điều cấm quy định tại điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015. Do vậy trường hợp này lỗi của các bên ngang nhau nên các bên phải có nghĩa vụ trả lại cho nhau những gì đã nhận là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu chỉ thuộc về bên ông T1, bà H do đã thế chấp diện tích đất trên cho Ngân hàng trước khi bán cho bà T, ông P để tuyên buộc ông T1, bà H có nghĩa vụ liên đới trả cho bà T, ông P số tiền chuyển nhượng 550.000.000đ cùng toàn bộ lãi suất do chậm trả là 440.000.000 đồng. Mặc dù khoản tiền lãi suất chậm trả nguyên đơn yêu cầu người có quyền lợi nghĩa vụ

liên quan bà H đồng ý trả cho nguyên đơn (*Bút lục 30*) nhưng bị đơn ông T1 không đồng ý trả (*Bút lục 25*) nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T1, bà H liên đới trả là chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự và không phù hợp với quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự.

Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Trọng. Sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng bị đơn ông T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H không phải thanh toán tiền chậm trả với lãi suất 9%/năm kể từ ngày ký kết hợp đồng (13/7/2012 đến hết ngày 09/6/2021) với số tiền lãi chậm trả là 440.000.000 đồng.

[3] Về án phí: Ông Nguyễn Ngọc T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Cụ thể:  $20.000.000đ + (550.000.000đ - 400.000.000đ) \times 4\% = 26.000.000đ$

Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.
- Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Trọng. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 55/2021/DS-ST ngày 09 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Thanh T đối với bị đơn ông Nguyễn Ngọc T1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu H về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 174,3m<sup>2</sup> thửa đất số 83, tờ bản đồ số 75 thị trấn Liên Nghĩa, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng ký kết giữa bà Phạm Thị Thanh T, ông Trần Đình P và ông Nguyễn Ngọc T1, bà Lê Thị Thu H tại Giấy mua bán đất ngày 13/7/2012.

3. Buộc ông Nguyễn Ngọc T1, bà Lê Thị Thu H có nghĩa vụ liên đới hoàn trả số tiền 550.000.000đ (*Năm trăm, năm mươi triệu đồng*) cho bà Phạm Thị Thanh T, ông Trần Đình P.

*Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền trên, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi*



*suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước quy định tương với thời gian và số tiền chưa thi hành án. (căn cứ khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự)*

4. Về án phí: Buộc vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T1, bà Lê Thị Thu H phải chịu 26.000.000đ (*Hai mươi sáu triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Phạm Thị Thanh T số tiền 21.450.000đ (*Hai mươi một triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng*) đã tạm nộp theo biên lai thu số AA/2017/0000171 ngày 27/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng.

*Trường hợp bản án 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, 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.*

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

**Nơi nhận:**

- TANDCC;
- VKSND tỉnh LD;
- TAND huyện Đức Trọng (02);
- Phòng KTNV&THA
- Các đương sự (06);
- Lưu AV – HS (03).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**(đã ký)**

**Lê Thị Vân**