

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG BÔNG
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 16/2022/DS-ST

Ngày: 12/9/2022

*V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG BÔNG, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thị Huế

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phan Văn Hoè và ông R Mah In (A Ma Ka)

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Phan Tấn Duy - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk.

**- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Krông Bông
tham gia phiên tòa:*** Ông Lê Thanh Niêm - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Bông xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số: 107/2021/TLST- DS ngày 17 tháng 01 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 33/2022/QĐXX-DS ngày 05 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 29/2022/QĐST-DS ngày 22/8/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

- + Trần Quang T, sinh năm: 1979 (có mặt)
- + Huỳnh Thị A, sinh năm: 1944 (vắng mặt)
- + Trần Thúy T, sinh năm: 2005 (vắng mặt)
- + Trần Hoài T, sinh ngày: 2015 (vắng mặt)

Đồng trú tại: Tổ dân phố A - TT. KK - huyện KB – Đắk Lắk.

Người giám hộ đương nhiên cho Trần Thuý T và Trần Hoài T: Ông Trần Quang T (có mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố A - TT. KK - huyện KB – Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Huỳnh Thị A: Ông Trần Quang T (có mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố A - TT. KK - huyện KB – Đắk Lắk.

- **Bị đơn:** Ông Đỗ Ngọc D và bà Nguyễn Thị Hoàng O

Địa chỉ : Tổ dân phố B – TT KK - huyện KB – Đắk Lắk

Nơi ĐKKHKT của ông Đỗ Ngọc D : Thôn B, HT, Thành phố BMT, Đắk Lắk

Nơi ĐKKHKT của bà O: Thôn A, DK , KB , tỉnh Đắk Lắk

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn - ông Trần Quang T trình bày:

Ngày 13/9/2010, vợ chồng tôi (Trần Quang T và Nguyễn Thị N) ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Đỗ Ngọc D và bà Nguyễn Thị Hoàng O, có xác nhận của UBND thị trấn KK, KB, tỉnh Đắk Lắk , giá trị Hợp đồng là 60.000.000 đồng, vợ chồng tôi đã đưa cho ông Đỗ Ngọc D và bà Nguyễn Thị Hoàng O số tiền là 45.000.000 đồng, còn lại 15.000.000 đồng hẹn ít nhất là 20 ngày sau bên mua sẽ giao đủ số tiền còn lại cho bên bán và bên bán sẽ giao bìa đỏ cho bên mua.

Thửa đất có vị trí tứ cận : Phía Đông giáp đất nhà ông H (M), Phía Tây giáp vườn nhà ông T (H), Phía Bắc giáp vườn nhà ông A (H), Phía Nam giáp đường đi vào nhà ông H (M) , diện tích 4.200m² tại Tổ dân phố B, thị trấn KK, KB, tỉnh Đắk Lắk.

Khi làm Hợp đồng mua bán đất chúng tôi không biết thửa đất số bao nhiêu nên không ghi cụ thể vào hợp đồng nhưng chúng tôi tiến hành giao tiền và ông D – bà O giao đất cho vợ chồng tôi sử dụng. Sau này, chúng tôi mới biết đây là thửa đất số 313, tờ bản đồ số 6, diện tích 4.200m².

Sau khi ký Hợp đồng thì ông Đỗ Ngọc D và bà Nguyễn Thị Hoàng O có giao toàn bộ thửa đất số 313, tờ bản đồ 06, tại Tổ dân phố B, thị trấn KK, KB , tỉnh Đắk Lắk cho gia đình chúng tôi sử dụng trồng cây cà phê, sau đó

gia đình tôi phá cây cà phê đi rồi trồng cây ăn trái và cây sắn từ năm 2010 cho đến nay.

Mặc dù thoả thuận như vậy nhưng ông Đỗ Ngọc D và bà Nguyễn Thị Hoàng O không sang tên bìa đỏ cho vợ chồng tôi như thoả thuận và liên tục hứa hẹn.

Đến tháng 4 năm 2012, vợ tôi (Nguyễn Thị N) chết, tôi cũng đã đến nhà ông D yêu cầu hoàn tất thủ tục sang tên sổ đỏ nhưng vợ chồng ông lại hứa hẹn sẽ cố gắng làm tốt cho tôi, gia đình cứ yên tâm làm đất. Khi vợ chồng ông Đỗ Ngọc D và bà Nguyễn Thị Hoàng O ly hôn, tôi cũng đã gặp ông D yêu cầu hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tôi thì ông D nói đang lo tiền chia đôi tài sản cho vợ cũ và lo nuôi 2 đứa con nên chưa thể thực hiện việc chuyển nhượng được . Còn sổ đỏ thì ông đang giữ hẹn tôi một thời gian nữa sẽ làm. Tuy nhiên, gia đình tôi chờ miết vẫn không thấy ông Đỗ Ngọc D giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi.

Vào tháng 9/2018, tôi đến nhà ông Đỗ Ngọc D để đốc thúc việc làm sổ thì ông Đỗ Ngọc D hứa đến tháng 12 ông xuất xong lưá heo sẽ lo làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi nhưng cũng thời gian đó ông Đỗ Ngọc D bỏ trốn khỏi địa phương không biết đi đâu.

Đến năm 2019, tôi mới phát hiện ông Đỗ Ngọc D đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên để vay vốn Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn, Chi nhánh Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk từ trước khi ký Hợp đồng mua bán đất với vợ chồng tôi.

Do nợ quá hạn mà ông Đỗ Ngọc D không trả cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn, Chi nhánh Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk nên Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn, Chi nhánh Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk khởi kiện. Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, Đắk Lắk xét xử vụ án , rồi Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk bán đấu giá đất của ông Đỗ Ngọc D trong đó có thửa đất số 313, tờ bản đồ 06, tại Tổ dân phố B, thị trấn KK, KB, tỉnh Đắk Lắk để thu hồi vốn cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn, Chi nhánh Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk .

Do vậy, nay tôi đề nghị Tòa án giải quyết:

- Huỷ hợp đồng mua bán đất giữa gia đình tôi với ông Đỗ Ngọc D và bà Nguyễn Thị Hoàng O ký kết ngày 13/9/2010

- Yêu cầu ông Đỗ Ngọc D và bà Nguyễn Thị Hoàng O phải liên đới trả cho tôi số tiền 45.000.000 đồng tương đương 75 % giá trị Hợp đồng cũng là giá trị thửa đất mà vợ chồng tôi đã giao cho ông D – bà O khi ký kết hợp đồng mua bán đất. Đồng thời trả cho chúng tôi số tiền bằng $\frac{1}{2}$ giá trị thửa đất tại thời điểm làm đơn khởi kiện, ngày 15/7/2021 là $(75\% \times 800.000.000 \text{ đồng})/2 = 300.000.000 \text{ đồng}$. Tổng cộng là 345.000.000 đồng. Vì trong vụ việc này, cũng có một phần lỗi của vợ chồng tôi là không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/10/2021, ông Trần Quang T có đơn yêu cầu Toà án nhân dân huyện Krông Bông, Đắk Lắk áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Phong toà tài khoản của ông Đỗ Ngọc D đang được lưu trữ tại Kho bạc Nhà nước huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk với số tiền 119.499.390 đồng

Qua tài liệu xác minh, được biết tại Kho bạc Nhà nước huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk, còn lưu trữ số tiền của ông Đỗ Ngọc D là 229.499.390 đồng. Bà Lê Thị T đã đề nghị phong toả trước đó với số tiền là 110.000.000 đồng. Còn lại 119.499.390 đồng hiện đang còn lưu giữ tại Kho bạc Nhà nước huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 13/10/2021, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn, Chi nhánh Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk có giấy xác nhận phong toả số dư tài khoản của ông Trần Quang T với số tiền là 119.499.390 đồng.

Ngày 13/10/2021, Toà án nhân dân huyện Krông Bông, Đắk Lắk đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02 : Phong toả tài khoản tại Kho bạc nhà nước huyện Krông Bông, Đắk Lắk, số tiền là 119.499.390 đồng của ông Đỗ Ngọc D. Chủ tài khoản là Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Krông Bông, Đắk Lắk. Đại diện theo pháp luật là ông Trần Đình H.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 01/4/2022: Xác định thửa đất 313, tờ bản đồ 06, tại Tổ dân phố B, thị trấn KK, KB, tỉnh Đắk Lắk có giá trị là 2.300.000.000 đồng.

Quá trình xác minh, xác định ông Đỗ Ngọc D không có mặt tại địa phương, không lên Toà án để làm việc

Toà án nhân dân huyện Krông Bông, Đắk Lắk đã tiến hành thông báo tìm kiếm ông Đỗ Ngọc D trên báo Tiền phong và trên Đài tiếng nói Việt Nam vào các ngày 05, 06, 07/01/2022 . Tuy nhiên, không có thông tin về ông Đỗ Ngọc D.

Đối với bà Nguyễn Thị Hoàng O có đang ký Hộ khẩu thường trú tại thôn A, DK, KB, tỉnh Đắk Lắk. Mặc dù, biết ông Trần Quang T khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 313, tờ bản đồ số 06 tại Tổ dân phố B, thị trấn KK, KB, tỉnh Đắk Lắk nhưng bà Nguyễn Thị Hoàng O không đến Toà án để làm việc.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk:

Về tố tụng: Bị đơn (ông Đỗ Ngọc D và bà Nguyễn Thị Hoàng O) vắng mặt tại phiên toà. Tuy nhiên, đây là phiên toà lần thứ hai được mở. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Về nội dung: Hợp đồng mua bán đất ngày 13/9/2010 giữa bên mua (Trần Quang T và Nguyễn Thị N) và bên bán (ông Đỗ Ngọc D và bà Nguyễn Thị Hoàng O) đối với thửa đất có vị trí tứ cận : Phía Đông giáp đất nhà ông H (M), Phía Tây giáp vườn nhà ông T (H), Phía Bắc giáp vườn nhà ông A (H), Phía Nam giáp đường đi vào nhà ông H (M) , diện tích 4.200m² tại Tổ dân phố B, thị trấn KK, KB, tỉnh Đắk Lắk là thửa đất số 313, tờ bản đồ số 06 được xác nhận tại UBND thị trấn KK, KB , tỉnh Đắk Lắk với giá 60.000.000 đồng mặc dù đã được UBND thị KK, KB, tỉnh Đắk Lắk xác nhận nhưng không tuân thủ theo quy định tại Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 . Vì vậy, việc nguyên đơn yêu cầu Toà án nhân dân huyện Krông Bông, Đắk Lắk tuyên huỷ Hợp đồng mua bán đất ngày 13/9/2010 là phù hợp với quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Đỗ Ngọc D và bà Nguyễn Thị Hoàng O phải liên đới trả lại số tiền 45. 000.000 đồng,

đây là số tiền mà ông Trần Quang T và bà Nguyễn Thị N đã trả cho ông Đỗ Ngọc D và bà Nguyễn Thị Hoàng O khi hai bên ký kết hợp đồng mua bán đất ngày 13/9/2010. Đồng thời, yêu cầu ông Đỗ Ngọc D và bà Nguyễn Thị Hoàng O bồi thường thiệt hại số tiền 300.000.000 đồng. Tổng cộng là 345.000.000 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Để bảo đảm quyền lợi cho nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử cần tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời cho đến khi có Quyết định thay thế, huỷ bỏ theo quy định tại Điều 137 và Điều 138 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về chi phí Thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú, chi phí thẩm định, định giá tài sản, ông Trần Quang T tự nguyện chịu trách nhiệm chi trả, không yêu cầu Toà án giải quyết. Vì vậy, không đặt ra đề giải quyết.

Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử buộc bị đơn phải chịu toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở lời trình bày của đương sự cũng như qua các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng: Bị đơn (ông Đỗ Ngọc D và bà Nguyễn Thị Hoàng O) vắng mặt tại phiên toà. Tuy nhiên, đây là phiên toà lần thứ hai được mở. Do vậy, căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Về nội dung: Hợp đồng mua bán đất ngày 13/9/2010 giữa bên mua (Trần Quang T và Nguyễn Thị N) và bên bán (ông Đỗ Ngọc D và bà Nguyễn Thị Hoàng O) đối với thửa đất có vị trí tứ cận : Phía Đông giáp đất nhà ông H (M), Phía Tây giáp vườn nhà ông T (H), Phía Bắc giáp vườn nhà ông A (H), Phía Nam giáp đường đi vào nhà ông H (M), diện tích 4.200m² tại Tổ dân phố B, thị trấn KK, KB, tỉnh Đắk Lắk là thửa đất số 313, tờ bản đồ số 06 được xác nhận tại UBND thị trấn KK, KB, tỉnh Đắk Lắk nhưng không tuân thủ theo quy định tại Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 . Vì vậy, việc nguyên đơn yêu cầu Toà án nhân dân huyện Krông Bông, Đắk Lắk tuyên huỷ Hợp đồng mua bán đất ngày 13/9/2010 giữa bên mua (Trần Quang T – Nguyễn Thị N) với bên bán (Đỗ Ngọc D – Nguyễn Thị Hoàng O) là phù hợp với quy

định của pháp luật. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Đỗ Ngọc D và bà Nguyễn Thị Hoàng O phải liên đới trả lại số tiền 45.000.000 đồng, đây là số tiền mà ông Trần Quang T và bà Nguyễn Thị N đã trả cho ông Đỗ Ngọc D và bà Nguyễn Thị Hoàng O khi hai bên ký kết hợp đồng mua bán đất ngày 13/9/2010 là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 427 Bộ luật Dân sự nên cần chấp nhận.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông Đỗ Ngọc D và bà Nguyễn Thị Hoàng O bồi thường thiệt hại số tiền 300.000.000 đồng. Thấy rằng: Khi ký kết hợp đồng mua bán đất ngày 13/9/2020, nguyên đơn đã trả cho bị đơn (ông D, bà O) số tiền 45.000.000 đồng/60.000.000 đồng, tương đương 75% giá trị hợp đồng cũng là giá trị thửa đất. Tại thời điểm làm đơn khởi kiện, ngày 15/7/2022, lô đất trên theo nguyên đơn có giá là 800.000.000 đồng, số tiền đã đưa tương đương $800.000.000 \text{ đ} \times 75\% = 600.000.000 \text{ đồng}$. Lỗi làm cho hợp đồng không có hiệu lực là do cả hai bên, lỗi 50/50. Mặc dù, theo giá thị trường tại thời điểm định giá, ngày 01/4/2022, giá trị lô đất này là 2.300.000.000 đồng nhưng nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn phải bồi thường số tiền là 300.000.000 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

Về chi phí Thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú, chi phí thẩm định, định giá tài sản: Ông Trần Quang T tự nguyện chịu trách nhiệm chi trả, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Vì vậy, không đặt ra để giải quyết.

Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Do vậy, buộc bị đơn phải chịu toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm là $345.000.000 \text{ đ} \times 5\% = 17.250.000 \text{ đồng}$.

Để bảo đảm quyền lợi cho nguyên đơn, cần tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02 ngày 13/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, Đắk Lắk cho đến khi có Quyết định thay thế, huỷ bỏ theo quy định tại Điều 137 và Điều 138 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Xét đề nghị của Kiểm sát viên về việc xử lý vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 157; Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; Điều 147; Điều 427; Điều 503 Bộ luật dân sự;

Áp dụng khoản 2 Điều 26 [Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14](#) ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (ông Trần Quang T và những người thừa kế của bà Nguyễn Thị N bao gồm : Bà Huỳnh Thị A – mẹ bà N và các con bà N : Trần Thúy T và Trần Hoài T)

Tuyên huỷ hợp đồng mua bán đất ngày 13/9/2010 giữa bên mua (Trần Quang T – Nguyễn Thị N) và bên bán (Đỗ Ngọc D – Nguyễn Thị Hoàng O)

Buộc ông Đỗ Ngọc D và bà Nguyễn Thị Hoàng O liên đới trả cho nguyên đơn số tiền tổng cộng là 345.000.000 đồng.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 1 Điều 357 Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí : Buộc ông Đỗ Ngọc D và bà Nguyễn Thị Hoàng O liên đới chịu trách nhiệm nộp : 17.250.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Trần Quang T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.925.000 đồng theo biên lai số 4887 ngày 06/10/2021 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk.

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2021/QĐ – BPKCTT ngày 13/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, Đắk Lắk cho đến khi có Quyết định thay thế, huỷ bỏ theo quy định tại Điều 137, Điều 138 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án .

Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết công khai.

Trường hợp bản bản 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 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Đương sự
- VKSND huyện Krông Bông
- THADS huyện
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ

THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trương Thị Huế