

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐAM RÔNG
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 27/2022/DS-ST

Ngày: 21/12/2022

*V/v: Tranh chấp về dân sự
do vi phạm hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất.*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐAM RÔNG
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Rung K' Nhon.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà: K' Nga.

2. Bà: Nguyễn Thị Bé.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Yến - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 12 năm 2022; Tại hội trường trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng; Xét Xử vụ án dân sự thụ lý số: 34/2021/TLST _ DS ngày 12/10/2021 về việc: **“Tranh chấp về dân sự do vi phạm HĐCN quyền sử dụng đất”**. theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/2022/QĐST-DS ngày 08 tháng 9 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 10/ QĐST-DS ngày 15 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đình S, sinh năm: 1980

Địa chỉ: Thôn L, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng

Có mặt.

2. Bị đơn: Vợ chồng ông Võ Văn H, sinh năm: 1973

bà **Lê Thị C**, sinh năm: 1977

Địa chỉ: Số 79, thôn 7, xã Đ, huyện Đắk M, tỉnh Đắk Nông;

Vắng mặt, không có lý do.

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

3.1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Địa chỉ: Thôn 1, xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng

Người đại diện theo pháp luật:

Ông: Nguyễn Khắc T; chức vụ: Chi Cục trưởng Chi cục THA huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (Vắng mặt có đề nghị xin vắng mặt)

3.2. Bà Nguyễn Thị T

Địa chỉ: Thôn Thổ Hoàng 1, xã Đ, huyện Đắk M, tỉnh Đắk Nông

Có đơn xin mặt.

3.3. Bà Nguyễn Thị Kim K

Địa chỉ: Thôn Thổ Hoàng 1, xã Đ, huyện Đắk M, tỉnh Đắk Nông

Có đơn xin mặt.

3.4. Ông Lương Văn H (Đã chết)

Địa chỉ: Thôn Thổ Hoàng 1, xã Đắk S, huyện Đắk M, tỉnh Đắk Nông

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H là:

- Bà Hứa Thị Thu H; Sinh năm: 1957

Hộ khẩu thường trú: TDP 7, thị trấn Đắk M – Đắk M – Đắk Nông.

- Ông Lương Tiên H; Sinh năm: 1977

Hộ khẩu thường trú: 84/5/19 Đường số 5, phường 6, quận G, TP HCM

- Ông Lương Quốc H; Sinh năm 1979

Hộ khẩu thường trú: TDP 7, thị trấn Đắk M – Đắk M – Đắk Nông.

- Bà Lương Thị Hồng Ph; Sinh năm: 1983

Hộ khẩu thường trú: Hộ khẩu thường trú: 84/5/19 Đường số 5, phường 6, quận G, TP HCM

- Ông Lương Ngọc H; Sinh năm: 1985

Hộ khẩu thường trú: 84/5/19 Đường số 5, phường 6, quận G, TP HCM

Người đại diện theo ủy quyền là ông Lương Ngọc H Văn bản ủy quyền số 56 lập ngày 27/6/2022 tại UBND thị trấn Đắk M.

Có đơn xin mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ghi ngày 02 tháng 3 năm 2020 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 23/7/2020 cũng như các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn ông Nguyễn Đình Sáng trình bày:

Ngày 14/3/2018 ông và ông Võ Văn H có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng (QSD) đất, theo hợp đồng được xác lập thì diện tích đất ông H chuyển nhượng cho ông là 3.872 m² thuộc thửa 471 tờ bản đồ 14 tại xã Đa Tông, huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng, giá chuyển nhượng là 320.000.0000 đồng. Sau khi thỏa thuận xong thì ông đã thanh toán trước cho ông H số tiền 220.000.000 đồng số tiền còn lại hẹn trong vòng 10 ngày sau khi hai bên công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng thì sẽ thanh toán hết. Ngày 30/3/2018 ông thanh toán tiếp cho ông H số tiền 40.000.000 đồng. Đến ngày 15/11/2018 thì ông H dẫn ông đến thực địa để xác định ranh mốc và giao đất cùng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Võ Văn H cho ông, để ông toàn quyền sử dụng diện tích đất trên. Tuy nhiên, nợ nần nhiều, nên ông H đã bỏ trốn khỏi địa phương và từ đó đến nay hai bên chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nay ông làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Võ Văn H, số tiền còn lại ông sẽ có trách nhiệm trả cho ông H, còn nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông với ông H, thì ông đề nghị Tòa án xem xét buộc ông H phải trả lại cho ông số tiền chuyển nhượng mà ông đã thanh toán cho ông H, đồng thời buộc ông H phải bồi thường cho ông khoản tiền chênh lệch giá đất theo gia mà Trung tâm thẩm định giá đồng Nai đã thẩm định, ngoài ra ông không còn ý kiến hay yêu cầu gì khác.

** Đối với bị đơn, trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã đăng thông tin báo đài, cũng như triệu tập, xác minh địa chỉ, nơi cư trú và các văn bản tố tụng khác*

cho ông Hiền, bà Cúc nhưng đều không có kết quả. Vì vậy, Tòa án tiến hành giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ý kiến của đại diện Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng trình bày:

Tại Công văn số 09/CCTHADS ngày 09 tháng 3 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng thì:

Hiện nay, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đam Rông nhận Ủy thác Thi hành án (THA) đối với 03 Quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự của Tòa án nhân dân huyện Đăk M, tỉnh Đăk Nông gồm: QĐ số 01/2014/QĐST – DS ngày 02/01/2014; QĐ số 18/2015/QĐST – DS và QĐ số 19/2015/QĐST- DS cùng ngày 27/5/2015; tất cả những người được thi hành án đều cư trú tại huyện Đăk M, tỉnh Đăk Nông. Tuy nhiên, các quyết định của Tòa án huyện Đăk M, tỉnh Đăk Nông nêu trên đều không đề cập đến tài sản là lô đất có diện tích đất 3.872 m² thuộc thửa 471 tờ bản đồ số 14 đứng tên ông Võ Văn H; tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Trong quá trình nhận Ủy thác THA, xác minh điều kiện THA của người phải thi hành án là ông Võ Văn H thì được biết ông H có lô đất nêu trên và đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình S từ tháng 03 năm 2018; Gia đình ông S đã canh tác, sử dụng ổn định từ đó cho đến nay không tranh chấp tại UBND xã T, mà chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, do đó quyền sử dụng đất trên vẫn thuộc quyền sử dụng của ông Võ Văn H. Nên ngày 17/02/2020 Chi cục THA dân sự huyện Đ đã ban hành thông báo số 02/TB - CCTHADS về việc kê biên tài sản là quyền sử dụng đất 3.872 m² thuộc thửa số 471, tờ bản đồ số 14 mà ông Võ Văn H đã sang nhượng cho ông S, để đảm bảo cho việc thi hành án dân sự đối với 03 quyết định thi hành án của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đăk M ủy thác. Nay Chi cục Thi hành án huyện Đ đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đ xem xét hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình S và ông Võ Văn H, buộc các bên giao trả lại cho nhau những gì đã nhận, ngoài ra Chi cục THA dân sự huyện Đ không còn ý kiến hay yêu cầu gì khác.

*Theo trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T thì: Vợ chồng ông Võ Văn H và bà Lê Thị C có vay của bà số tiền 830.000.000đ (tám trăm ba mươi triệu đồng), bà đã khởi kiện ra TAND huyện Đăk M để giải quyết và đã có đơn yêu cầu thi hành án từ tháng 6 năm 2015. Đến nay vợ chồng ông võ Văn H, bà Lê Thị C đã bỏ trốn khỏi địa phương và vẫn chưa thanh toán tiền cho bà. Nay ông Nguyễn Đình S khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và ông H, bà C thì bà không đồng ý, bà yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và ông H, bà C để bảo vệ quyền lợi cho bà. Ngoài ra, không có ý kiến gì thêm

*Theo trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim K thì: Vợ chồng ông Võ Văn H và bà Lê Thị C có vay của bà số tiền 125.000.000đ (Một trăm hai mươi lăm triệu đồng), bà đã khởi kiện ra TAND huyện Đăk M để giải quyết và đã có đơn yêu cầu thi hành án từ tháng 6 năm 2015. Đến nay vợ chồng ông Võ Văn H, bà Lê Thị C đã bỏ trốn khỏi địa phương và vẫn chưa thanh toán tiền cho bà. Nay ông Nguyễn Đình S đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đ công nhận HĐCNQSD đất giữa ông S với ông H, bà C thì bà không đồng ý, bà yêu cầu

Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và ông H, bà C để bảo vệ quyền lợi cho bà. Ngoài ra, không có ý kiến gì thêm.

*Theo trình bày của người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Ngọc H thì: Vợ chồng ông Võ Văn H và bà Lê Thị C có vay của bố ông là ông Lương Văn H số tiền 14.000.000đ (mười bốn triệu đồng), ông H đã khởi kiện ra TAND huyện Đắk M để giải quyết và đã có đơn yêu cầu thi hành án từ tháng 6 năm 2015. Đến nay vợ chồng ông Võ Văn H, bà Lê Thị C đã bỏ trốn khỏi địa phương và vẫn chưa thanh toán tiền cho ông H. Nay ông Nguyễn Đình S khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và ông H, bà C thì ông không đồng ý, ông yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và ông H, bà C để bảo vệ quyền lợi cho ông H. Ngoài ra, không có ý kiến gì thêm

*Theo trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Lan Đ thì: Bà hoàn toàn thống nhất theo lời trình bày của ông S. Việc ông H, bà C vay tiền của nhiều người bà cũng không biết. Nay ông H bà C còn nợ của bà Nguyễn Thị T 830.000.000đ (Tám trăm ba mươi triệu đồng), bà đồng ý thanh toán cho bà T 750.000.000đ (Bảy trăm năm mươi triệu đồng), nợ của bà Nguyễn Thị Kim K 125.000.000đ (Một trăm hai mươi lăm triệu đồng), bà đồng ý thanh toán 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), nợ của ông Lương Văn H 14.000.000đ (Mười bốn triệu đồng) bà đồng ý thanh toán 14.000.000đ (Mười bốn triệu đồng). Ngoài ra, không có ý kiến gì thêm

Tòa án đã triệu tập nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan để công khai chứng cứ, hòa giải, nhưng phía bị đơn vợ chồng ông Hiền, bà Cúc cố tình trốn tránh không đến Tòa án để tham gia phiên họp công khai chứng cứ, hòa giải, do đó Tòa án không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên ý kiến cũng như yêu cầu của mình. Bị đơn vẫn cố tình vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đam Rông tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự của thẩm phán, thư ký phiên tòa, Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án đến khi mở phiên tòa xét xử vụ án cơ bản đã tuân theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, đối với bị đơn không chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Mặc dù, Tòa án đã thực hiện đầy đủ việc cấp tổng đạt văn bản tố tụng, cũng như đăng báo đài theo đúng quy định pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và ông H là hợp đồng dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Về án phí và chi phí tố tụng: Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tư cách tố tụng trong vụ án:

Trong vụ án này ông Nguyễn Đình S là người làm đơn khởi kiện vợ chồng ông Võ Văn H và Nguyễn Thị C, nên xác định ông Nguyễn Đình S là Nguyên đơn, vợ chồng ông H và bà C là bị đơn. Bà Nguyễn Thị Lan Đ là vợ của ông S, là người có liên quan trực tiếp đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và ông H, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ đang thi hành quyết định thi hành án theo đề nghị của Bà T, bà K và ông H, đồng thời bà T, bà K và ông H là người làm đơn yêu cầu thi hành án, do đó cần xác định Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, bà Nguyễn Thị Lan Đ, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Kim K và ông Lương Văn H là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tuy nhiên hiện nay ông H đã chết, nên xác định vợ và các con của ông H gồm: bà Hứa Thị Thu H, anh Lương tiên H, anh Lương Quốc H, chị Lương Thị Hồng P và Lương Ngọc H là người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Lương Văn H.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Xuất phát từ việc vợ chồng ông Võ Văn H thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đình S, quá trình chuyển nhượng vợ chồng ông H, bà C đã giao diện tích đất cho ông S, bà Đ sử dụng, ông S đã thanh toán 2/3 số tiền chuyển nhượng, tuy nhiên trong quá trình thực hiện việc chuyển nhượng do làm ăn bị thua lỗ, nợ nần nhiều, nên vợ chồng ông H, bà C cố tình trốn tránh không chịu làm thủ tục chuyển nhượng cho ông S theo đúng quy định của pháp luật, đồng thời quá trình thực hiện chuyển nhượng, Chi cục Thi hành án dân sự Đ đã ra quyết định kê biên quyền sử dụng đất trên đã bảo đảm việc thi hành án về tài sản, nên hai bên xảy ra tranh chấp. Căn cứ khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử xác định đây là vụ kiện “*Tranh chấp về dân sự do vi phạm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

[3] Về nội dung vụ án và yêu cầu của các bên đương sự:

Qua xem xét tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời khai của nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày thì thấy rằng, việc vợ chồng ông H, bà C thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Đình S và bà Nguyễn Thị Lan Đ là có. Theo hợp đồng chuyển nhượng do hai bên xác lập và được UBND xã T chứng thực thì diện tích đất chuyển nhượng là 3.872 m² thuộc thửa số 471, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại thôn Liêng T1 – T, diện tích đất này đã được UBND huyện Đ cấp quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H, bà C. Quá trình chuyển nhượng vợ chồng ông S bà Đ đã thanh toán cho ông H bà C 260.000.000đ tương đương bằng 2/3 số tiền chuyển nhượng, số tiền còn lại 60.000.000đ hai bên thống nhất sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì vợ chồng ông S sẽ thanh toán toàn bộ số tiền còn thiếu. Đối với vợ chồng ông H, bà C, sau khi thỏa thuận chuyển nhượng thì đã chỉ ranh mốc, bàn giao diện tích đất cho vợ chồng ông S, bà Lan Đ quản lý sử dụng từ tháng 3/2018. Quá trình sử dụng ông S bà Đ đã tiến hành trồng cây, làm nhà ở, đến nay không có ai tranh chấp với vợ chồng ông S, bà Lan Đ. Căn cứ vào điểm b2, mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Tòa án nhân dân tối cao thì nếu bên nhận chuyển nhượng đất đã thanh toán 2/3 số tiền chuyển nhượng, bên chuyển nhượng đã giao đất cho người nhận chuyển nhượng, thì công nhận hợp đồng chuyển nhượng, như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn H với ông Nguyễn Đình S là hoàn toàn phù hợp với quy

định của pháp luật. Tuy nhiên trong quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do vợ chồng ông H, bà C phải thi hành án dân sự theo quyết định thi hành án số 07/ QĐDS-CCTHA, 08/QĐDS-CCTHA, 09/ QĐDS-CCTHA và quyết định số 10/ QĐDS-CCTHA ngày 11/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ về việc thi hành án chủ động và thi hành án theo yêu cầu của người được thi hành án, ngày 17/02/2020 Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ có văn bản số 02/TB-CCTHA về việc xử lý tài sản là diện tích đất 3.872 m² thuộc thửa số 471 tờ bản đồ số 14 mà ông H thỏa thuận sang nhượng cho ông S, nên từ đó việc sang nhượng quyền sử dụng đất chưa thực hiện được. Trong quá trình làm việc, Chi cục thi hành án dân sự huyện Đam Rông có văn bản số 162/CCTHADS ngày 02/8/2022 đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đam Rông căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết. Xét thấy ông S và ông H thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phát sinh sau thời điểm Tòa án nhân dân huyện Đam Rông ban hành quyết định công nhận sự thỏa thuận số 01/2014/QĐST-DS ngày 02/01/2014 về việc ông H, bà C phải trả cho ông H 15.000.000đ; Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 18/2014/QĐST-DS ngày 27/05/2014 về việc ông H, bà C phải trả cho bà T 830.000.000đ; Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 19/2014/QĐST-DS ngày 27/05/2014 về việc ông H, bà C phải trả cho bà Kim K 125.000.000đ. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 24 Nghị Định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của luật thi hành án dân sự thì: **“ Kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu người phải thi hành án chuyển đổi, bán, tặng cho, chuyển nhượng, thế chấp... mà không sử dụng số tiền trên để thi hành án và không còn tài sản nào khác hoặc tài sản khác không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án tài sản đó vẫn bị kê biên, xử lý để thi hành án trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Khi kê biên tài sản, nếu có người khác tranh chấp thì chấp hành viên thông báo cho đương sự, người có tranh chấp thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 75 luật thi hành án dân sự”**. Như vậy theo quy định trên thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với ông H là giao dịch dân sự trái pháp luật, nên cần tuyên bố vô hiệu.

Do giao dịch dân sự giữa ông S và ông H là giao dịch dân sự, nên phải hủy bỏ. Buộc ông S, bà Đ phải giao trả lại đất chuyển nhượng cho ông H, bà C, buộc ông H, bà C phải trả lại cho ông S, bà Đ số tiền chuyển nhượng là 260.000.000đ. Đối với hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, nguyên nhân là do lỗi hoàn toàn thuộc về ông H, bà C, bởi ông H bà C che dấu việc thi hành án dân sự, bản thân vợ chồng ông S, bà Đ hoàn toàn không biết, nên ông H, bà C phải bồi thường cho ông S Bà Đ số tiền chênh lệch giá trị đất theo mức giá do trung tâm thẩm định giá đồng nai cung cấp. Theo chứng thư thẩm định giá do trung tâm thẩm định giá Đồng nai cung cấp thì giá trị quyền sử dụng đất là 3.872 m² x 640.000đ = 2.478.080.000đ. Trong quá trình chuyển nhượng thì ông S, bà Đ đã thanh toán cho ông H, bà C số tiền là 260.000.000đ/320.000.000đ, tương đương bằng 81,25%. Như vậy số tiền chênh lệch giá đất cần buộc ông H, bà C phải trả lại cho ông S, bà Đ là 2.478.080.000đ x 81,25% = 2.013.440.000đ.

Đối với tài sản trên đất theo kết quả xác minh thẩm định tại chỗ thì trên đất chuyển nhượng có công trình xây dựng gồm nhà tạm 74,8 m²; mái che 59,5 m², 01 giếng nước 01 bồn nước, 40 cây chuối, tổng giá trị tài sản trên là 113.732.000đ, tài sản trên là do ông Nguyễn Đình S tạo dựng, nên buộc vợ chồng ông H, bà C phải

thanh toán lại cho ông S, bà Đ là hoàn toàn phù hợp. Như vậy tổng số tiền cần buộc ông H, bà C phải trả cho ông S, bà Đ là 2.127.172.000đ.

[4] Về án phí và chi phí tố tụng:

Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông Sáng là hoàn toàn có căn cứ, nên ông H, bà C phải chịu án phí DSST. Áp dụng Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 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 và lệ phí tòa án. Buộc vợ chồng ông H, bà C phải nộp 72.000.000đ và 2% phần vượt mức hai tỉ đồng là 2.543.000đ.

Về Chi phí tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, nguyên đơn ông S đã tạm nộp chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí thẩm định giá là 21.300.000đ, chi phí đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng là 5.000.000đ, tổng cộng là 26.300.000.000đ, xét thấy việc xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá và đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng là hoàn toàn cần thiết cho việc giải quyết vụ án. Nên chi phí này ông H, bà C phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, 147, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Các Điều 122, 123, 131 và Điều 133 Bộ 5.

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc Hội khóa 14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn H và ông Nguyễn Đình S xác lập ngày 30 tháng 3 năm 2018 là hợp đồng dân sự vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Đình S và bà Nguyễn Thị Lan Đ có trách nhiệm giao trả lại cho ông Võ Văn H, bà Lê Thị C 3.872 m² thuộc thửa số 471, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại thôn Liêng T1 – xã T, trên diện tích đất có 01 căn nhà tạm có diện tích sử dụng 74,8 m²; mái che 59,5 m², 01 giếng nước 01 bồn nước, 40 cây chuối.

Buộc vợ chồng ông Võ Văn H, bà Lê Thị C phải trả lại cho ông Nguyễn Đình S, bà Nguyễn Thị Lan Đ số tiền chuyển nhượng, số tiền bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá đất, tiền giá trị tài sản trên đất là **2.127.172.000đ (Hai tỉ một trăm hai mươi bảy triệu một trăm bảy mươi hai ngàn 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 phải thi hành án*) cho đến khi thi hành 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Về án phí: Buộc vợ chồng ông Võ Văn H bà Lê Thị C phải nộp 74.543.000đ án phí DSST. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Đình S 8.000.000đ số tiền tạm ứng án phí mà ông S đã tạm nộp theo biên lai số 0010186 ngày 17/3/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

Về Chi phí tố tụng: Buộc ông Võ Văn H, bà Lê Thị C phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Đình S 26.300.000đ (Hai mươi sáu triệu ba trăm ngàn đồng).

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 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.

Báo cho các nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan biết có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án 21/12/2022, riêng những người vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lâm Đồng (02 bản);
- VKSND huyện Đam Rông (02 bản);
- Chi cục THADS H. Đam Rông (02bản).
- Các đương sự (mỗi người 01 bản). Để thi hành
- Lưu HSVA., Lưu án văn

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa