

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

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

Bản án số: 32/2022/DS-ST

Ngày 12 – 4 – 2022

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 THÀNH PHỐ BUÔN MA THUẬT, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Đại Minh

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Bùi Ngọc Thảo

2. Bà Bùi Thị Phương Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hồng Nhung - Thư ký Tòa án nhân dân TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Phương Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 295/TLST-DS ngày 22/6/2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 28/2022/QĐXXST-DS ngày 14/02/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 32/2022/QĐST-DS ngày 07/3/2022, số 62/2022/QĐST-DS ngày 24/3/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Vũ Thị Kim L, sinh năm 1958

Địa chỉ: Số A, phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền:

+ Bà Trần Thị H, sinh năm 1990 (Có mặt)

Địa chỉ: Số B, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

+ Ông Trần Văn T, sinh năm 1995 (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số B1, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Bị đơn: Ông Hồ Văn Đ, sinh năm 1979 và bà Đặng Thị Kim S, sinh năm 1978 (Đều vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số B2, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1932 và bà Châu Thị L1, sinh năm 1941

Cùng địa chỉ: Tổ B3, phường T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Đều vắng mặt)

+ Ông Trần Quốc Đ2, sinh năm 1978 và bà Nguyễn Thị Kim L2, sinh năm 1977

Cùng địa chỉ: Số Y, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Địa chỉ cũ: Số B4, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk). Điều vắng mặt.

+ Ông Hoàng Trung Q, sinh năm 1988 và bà Nguyễn Thùy L3, sinh năm 1990 (Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thùy L3 là ông Hoàng Trung Q)

Cùng địa chỉ: Số B5, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Điều vắng mặt).

+ Ông Huỳnh Ngọc T2, sinh năm 1981 và bà Nguyễn Thị Ngọc S1, sinh năm 1982

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố B6, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Điều vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Hoàng Phi L4 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số T3, phường T4, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Người làm chứng:

+ Bà Phạm Thị Chi M, sinh năm 1963 (Có đơn từ chối tham gia tố tụng)

Địa chỉ: Số Y1, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

+ Ông Nguyễn Quang B7 (Có đơn từ chối tham gia tố tụng)

Địa chỉ: Số Y2, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo đơn khởi kiện, đơn thay đổi nội dung khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Văn T và tại phiên tòa bà Trần Thị H trình bày:

Bà Vũ Thị Kim L và vợ chồng ông Hồ Văn Đ, bà Đặng Thị Kim S có quen biết, làm ăn với nhau. Nên ngày 11/6/2018 bà L cho vợ chồng ông Đ, bà S vay số tiền 650.000.000 đồng, hai bên có lập Hợp đồng vay tiền, thời hạn vay là 3 tháng. Hai bên thỏa thuận nếu đến hạn trả nợ (ngày 11/9/2018) vợ chồng ông Đ, bà S không trả nợ thì bà L sẽ lấy thửa đất và tài sản gắn liền với đất mà vợ chồng ông Đ, bà S đã mua của ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Châu Thị L1.

Đến hạn trả nợ, bà L đòi nhiều lần nhưng vợ chồng ông Đ, bà S không trả. Nên ngày 26/11/2018 bà L và ông Đ, bà S thỏa thuận để bà L lấy đất và tài sản gắn liền với đất của vợ chồng ông Đ để khấu trừ số nợ trên, đồng thời bà L đưa thêm cho vợ chồng ông Đ, bà S số tiền 250.000.000đ (là số tiền chênh lệch giữa giá trị thực tế của lô đất tại thời điểm thỏa thuận trừ đi số tiền ông Đ, bà S còn nợ bà L là 650.000.000đ). bà S, ông Đ và bà L lập văn bản thỏa thuận với nội dung: ông Đ, bà S chuyển nhượng cho bà L thửa đất bên A (ông Đại, bà S) mua có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 452786, số vào sổ cấp GCN: H-02444 do UBND TP. B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/9/2008, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 27/8/2009 (thửa đất số 475, tờ bản đồ số 19, diện tích 500m²) phần đất của ông Đ, bà S mua có chiều ngang 5m, chiều dài 25m, diện tích 125m², trong đó có 50m² đất ở, với số tiền 900.000.000đ. Trước đó bà S, ông Đ đã vay của bà L số tiền 650.000.000đ vào ngày 11/6/2018, ngày 26/11/2018 bà L trả thêm số tiền 250.000.000đ để nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của vợ chồng ông Đ, bà S, ông Đ, bà S đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 900.000.000đ (Nguồn gốc đất là ông Đ, bà S đã mua một phần thửa đất của ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Châu Thị L1

có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15/12/2016. Thửa đất ông Đ, bà S mua có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 452786, sổ vào sổ cấp GCN: H-02444 do UBND TP. B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/9/2008, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 27/8/2009, thửa đất số 475, tờ bản đồ số 19, diện tích 500m², phần đất của ông Đ, bà S mua có chiều ngang 5m, chiều dài 25m, diện tích 125m², trong đó có 50m² đất ở).

Cùng ngày ông Đ, bà S và bà L ký “Giấy bán nhà và đất” đề ngày 26/11/2018 với nội dung: Bên A (bà S và ông Đ) đã mua một phần thửa đất của ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Châu Thị L1 có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15/12/2016. Thửa đất bên A (ông Đ, bà S) mua có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 452786, sổ vào sổ cấp GCN: H-02444 do UBND TP. B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/9/2008, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 27/8/2009 (thửa đất số 475, tờ bản đồ số 19, diện tích 500m², phần đất của ông Đ, bà S mua có chiều ngang 5m, chiều dài 25m, diện tích 125m². Sau khi mua đất ông Đ, bà S đã xây trên thửa đất 01 căn nhà cấp 4). Nay ông Đ, bà S đồng ý bán căn nhà và thửa đất nêu trên cho bà L với giá 900.000.000đ, việc thanh toán số tiền này hai bên đã thực hiện xong (có Văn bản thỏa thuận ngày 26/11/2018 kèm theo). Giấy này có bà Phạm Thị Chi M, ông Nguyễn Quang B7 làm chứng, không được công chứng tại cơ quan có thẩm quyền, vì tại thời điểm thỏa thuận phần diện tích đất trên chưa được tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng. Ngoài ra, hai bên thỏa thuận sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Đ, bà S có trách nhiệm tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng và sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, sau khi ông Đ, bà S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên, ông Đ bà S không ký hợp đồng chuyển nhượng, sang tên quyền sử đất cho bà L theo thỏa thuận. Nên tháng 6/2020 bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đ, bà S phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2018 giữa bà L với ông Đ, bà S (thửa đất số 1349, tờ bản đồ số 19, diện tích 125m²; tọa lạc tại phường T, thành phố B).

Quá trình giải quyết vụ án, xét thấy “Giấy bán nhà và đất” ngày 26/11/2018 được lập khi ông Đ, bà S chưa làm thủ tục tách thửa, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Đ, bà S và không được cơ quan có thẩm quyền công chứng theo quy định của pháp luật. Hiện nay diện tích đất đã được ông Đ, bà S chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng Phi L4, ông L4 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nên yêu cầu của bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2018 giữa bà L với ông Đ, bà S là không thể thực hiện được. Vì vậy, ngày 05/7/2021 bà L có Đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy bán nhà và đất” ngày 26/11/2018 giữa bà L và vợ chồng ông Đ, bà S vô hiệu, buộc ông Đ và bà S phải trả cho bà L số tiền đã nhận là 1.100.000.000 đồng và bồi thường theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/11/2021 bà Vũ Thị Kim L tiếp tục có Đơn xin thay đổi nội dung khởi kiện, bà L yêu cầu Tòa án nhân dân TP. Buôn Ma Thuột tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy bán nhà và đất” ngày 26/11/2018 giữa bên bán

bà Đặng Thị Kim S, ông Hồ Văn Đ và bên mua bà Vũ Thị Kim L vô hiệu. Buộc ông Hồ Văn Đ, bà Đặng Thị Kim S phải trả cho bà Vũ Thị Kim L số tiền 900.000.000 đồng. Bà Vũ Thị Kim L không yêu cầu bồi thường thiệt hại hay bồi thường khoản tiền gì thêm. Không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

- Tại biên bản lấy lời khai bị đơn ông Hồ Văn Đ trình bày:

Vợ chồng tôi trước đây có mối quan hệ làm ăn quen biết với bà Vũ Thị Kim L. Khoảng tháng 4/2018 vợ chồng tôi có vay của bà L số tiền thực tế 500.000.000đ nhưng khi lập hợp đồng vay tiền bà L đã hứa sẽ cho vay thêm 150.000.000 đồng nên khi lập hợp đồng vay tiền đã ghi số tiền vay là 650.000.000 đồng (số tiền cho vay thêm 150.000.000 đồng bà L hứa sẽ đưa cho vợ chồng tôi vài ngày sau khi ký hợp đồng, hiện nay tôi không nhớ hợp đồng đó được ký vào thời gian nào). Tuy nhiên sau khi lập hợp đồng và cho đến nay, bà L vẫn không đưa cho vợ chồng tôi thêm 150.000.000 đồng như thỏa thuận. Số tiền vay trên hai bên thỏa thuận lãi suất bằng miệng ban đầu là 2.000đ/1.000.000đ/1 ngày nhưng khi bà L đòi thì lại tính lãi là 5.000đ/1.000.000đ/1 ngày; 10 ngày phải trả một lần tiền lãi, thời hạn vay tôi không nhớ.

Quá trình trả nợ thì chúng tôi đã trả được cho bà Vũ Thị Kim L 90.000.000đ tiền nợ gốc và 450.000.000đ tiền lãi. Về giấy tờ trả nợ thì không có, trả nợ làm nhiều lần nhưng thời gian trả nợ thì tôi không nhớ. Đến tháng 11/2018 thì vợ chồng chúng tôi không có tiền trả cho bà L số tiền trên, bà L đã tính toán chúng tôi còn nợ tính đến thời điểm ngày 26/11/2018 là 900.000.000 đồng (cả gốc và lãi), cụ thể gốc là bao nhiêu, lãi là bao nhiêu thì tôi không nhớ.

Vì vậy, bà L đã ép chúng tôi ký giấy bán nhà và đất vào ngày 26/11/2018, có nội dung: Vợ chồng tôi chuyển nhượng cho bà Vũ Thị Kim L diện tích đất 125m² chiều ngang 5m, chiều dài 25m; thuộc thửa đất số 475, tờ bản đồ số 19; trên đất có một căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 125m², địa chỉ đất tọa lạc tại: Y, phường T, TP. B, tỉnh Đắk Lắk, với giá chuyển nhượng là 900.000.000 đồng (số tiền này khấu trừ vào số tiền vợ chồng tôi nợ). Thực tế việc chuyển nhượng nhà, đất là không có thực mà chỉ là hình thức cản trừ khoản nợ mà vợ chồng tôi còn nợ bà L để làm tin, khi nào vợ chồng tôi trả hết khoản nợ 900.000.000 đồng thì bà L sẽ hủy giấy bán nhà và đất ngày 26/11/2018 (việc thỏa thuận này không có giấy tờ gì, chỉ nói miệng với nhau, không có ai làm chứng). Nguồn gốc căn nhà và đất trên là tôi mua của ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Châu Thị L1 vào ngày 15/12/2016, với diện tích 125m² tại thửa đất số 475, tờ bản đồ 19, địa chỉ thửa đất: Y, phường T, TP. B, tỉnh Đắk Lắk, được nằm trong phần tổng diện tích 500m² của ông Đ1, bà L (ông Đ1, bà L1 bán cho tôi ¼ tổng diện tích đất, 500m² đất này đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp, tôi không nhớ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp vào thời gian nào, sổ bìa đỏ là bao nhiêu), khi mua hai bên chỉ có hợp đồng chuyển nhượng viết tay không có xác nhận của ai.

Trong phần diện tích 500m² của ông Đ1, bà L g thì trước đó ông Đ1, bà L1 đã cắt ra bán cho 3 người khác, mỗi người là 125m² (mỗi người là ¼ tổng diện tích lô đất, đều đã làm nhà trên đất) là bà Nguyễn Thị Ngọc S1, Trần Quốc Đ2, Hoàng Trung Q. Sau đó 4 người chúng tôi nhờ ông Đ1, bà L1 làm hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích 500m² cho 4 người gồm tôi và Nguyễn Thị Ngọc S1, Trần Quốc Đ2, Hoàng Trung Q làm đồng sở hữu, cụ thể: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất, bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Châu Thị L1 và bên nhận chuyển nhượng là 4 người gồm tôi và Nguyễn Thị Ngọc S1, Trần Quốc Đ2, Hoàng Trung Q. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đ1, bà L1 đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất số: CM 596424 vào sổ số CS 14913 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20/6/2018, diện tích 500m² thửa đất số 475, tờ bản đồ 19, địa chỉ thửa đất: phường T, TP. B, tỉnh Đắk Lắk, giá chuyển nhượng 20.000.000 đồng, được công chứng tại Văn phòng công chứng Đại An vào ngày 03/8/2018, số công chứng 12554, quyền số 08TT/CC-SCC/HĐGD (Hợp đồng này mục đích để hợp thức hóa việc bán đất của ông Đ1 + bà L cho 4 người chúng tôi trước đó). Sau đó 04 chúng tôi thỏa thuận thống nhất diện tích đất trên để cho bà Nguyễn Thị Ngọc S1 đứng tên đại diện và làm các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Đại An vào ngày 03/8/2018, số công chứng 12555, quyền số 08TT/CC-SCC/HĐGD, đã được xác nhận chuyển nhượng cho 04 người vào ngày 15/8/2018. Sau đó làm hồ sơ, thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất số: CP 120640 vào sổ số CH 15890 do Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 16/11/2018, diện tích 500m² thửa đất số 475, tờ bản đồ 19, địa chỉ thửa đất: phường T, TP. B, tỉnh Đắk Lắk, mang tên bà Nguyễn Thị Ngọc S1 là người đại diện của những người đồng sử dụng đất gồm tôi và Trần Quốc Đ2, Hoàng Trung Q.

Sau đó tôi đã chuyển nhượng phần nhà, đất của tôi cho ông Nguyễn Hoàng Phi L4 (125m²) với giá 900.000.000 đồng. Nên tôi đã nhờ 3 đồng sở hữu và vợ chồng của họ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hoàng Phi L4. Vì đất là sở hữu chung nên một mình tôi ký thủ tục thì không được. Họ đã đồng ý nên chúng tôi đã làm thủ tục tách 1 phần diện tích đất của tôi là 124,8m² trong phần đồng sở hữu chung của 04 người theo giấy chứng nhận quyền sử đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất số: CP 120640 vào sổ số CH 15890 do Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 16/11/2018 diện tích 500m² (Đã tách thửa 1349 diện tích 124,8m² (đất ở 80m²), diện tích còn lại 375,2m² (đất ở 240m² số thửa 1350 được xác nhận thay đổi ngày 08/01/2019). Diện tích tách thửa 124,8m² được làm thành 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác và làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CP 188762 vào sổ cấp số CS 16200 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 09/01/2019, diện tích 124,8m² thửa đất số 1349, tờ bản đồ 19, địa chỉ thửa đất: phường T, TP. B, tỉnh Đắk Lắk (để bán cho ông Nguyễn Hoàng Phi L4). Và đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất số 19/2019/HĐCN ngày 11/11/2019, có nội dung: Bên chuyển nhượng tôi (Hò Văn Đ), bà Đặng Thị Kim S (vợ tôi), Trần Quốc Đ2, Nguyễn Thị Kim L2 (vợ ông Đ1), Hoàng Trung Q, bà Nguyễn Thùy L3 (vợ ông Q); Nguyễn Thị Ngọc S1, ông Huỳnh Ngọc T2 (chồng bà S1) và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Hoàng Phi Long, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CP 188762 vào sổ cấp số CS 16200 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 09/01/2019, diện tích 124,8m² thửa đất số 1349, tờ bản đồ 19, địa chỉ thửa đất: phường Tân Lợi, TP. B, tỉnh Đắk Lắk, với giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng, được công chứng tại Văn phòng công chứng Đắk Lắk ngày

11/01/2019, số công chứng 0515, quyền số 01TPCC-SCC/HĐGD. Sau đó ông Nguyễn Hoàng Phi L4 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CP 191853 vào sổ cấp số CS-16267 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 22/01/2019, diện tích 124,8m² thửa đất số 1349, tờ bản đồ 19, địa chỉ thửa đất: phường T, TP. B, tỉnh Đắk Lắk.

Như vậy, tôi xác định phần đồng sở hữu chung của tôi (của tôi chỉ có 124,8m²) cùng với 03 người là bà Nguyễn Thị Ngọc S1, ông Hoàng Trung Q, ông Trần Quốc Đ2 (trong tổng diện tích 500m²) thì tôi đã bán cho ông Nguyễn Hoàng Phi L4 nên không còn nữa. Phần diện tích còn lại là 375,2 m² (đất ở 240m² số thửa 1350) là của 03 người còn lại Nguyễn Thị Ngọc S1, ông Hoàng Trung Q, ông Trần Quốc Đ2.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng tôi Hồ Văn Đ và Đặng Thị Kim S phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2018 giữa bà Vũ Thị Kim L và vợ chồng tôi, thuộc thửa đất số 1349, tờ bản đồ số 19, diện tích 125m² tọa lạc tại phường T, TP. B, tỉnh Đắk Lắk, thì tôi có ý kiến như sau:

Tôi không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Kim L vì: Hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng tôi và bà L không có thực mà chỉ là hình thức cản trở khoản nợ mà vợ chồng tôi còn nợ bà L để làm tin, khi nào vợ chồng tôi trả hết khoản nợ 900.000.000 đồng thì bà L sẽ hủy giấy bán nhà và đất ngày 26/11/2018 (việc thỏa thuận này không có giấy tờ gì, chỉ nói miệng với nhau, không có ai làm chứng). Đồng thời, diện tích đất này tôi đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng Phi L4 và ông L4 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi nên tôi không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với bà Vũ Thị Kim L được. Đối với việc vợ chồng tôi có nợ tiền của bà L thì hai bên sẽ giải quyết thành một việc khác, không liên quan đến vụ án này. Ngoài ra tôi không có ý kiến và cũng không có yêu cầu gì khác.

- Tại biên bản lấy lời khai bị đơn bà Đặng Thị Kim S trình bày:

Vợ chồng tôi (chồng tôi là Hồ Văn Đ) trước đây có mối quan hệ làm ăn quen biết với bà Vũ Thị Kim L. Khoảng tháng 4/2018 vợ chồng tôi có vay của bà L số tiền 500.000.000 đồng, sau đó bà L đã hứa sẽ cho vay thêm 150.000.000 đồng nên tại Văn bản thỏa thuận tháng 6/2018 đã ghi có nội dung là tôi cùng chồng Hồ Văn Đ có vay của bà L số tiền vay là 650.000.000đ (hiện nay tôi không nhớ hợp đồng đó được ký vào thời gian nào), số tiền cho vay thêm 150.000.000đ bà L hứa sẽ đưa cho vợ chồng tôi vài ngày sau khi ký hợp đồng, tuy nhiên sau khi lập hợp đồng và cho đến nay, bà L vẫn không đưa cho vợ chồng tôi thêm 150.000.000 đồng như thỏa thuận. Tại văn bản thỏa thuận này có cả hai vợ chồng tôi cùng ký (Về giấy tờ thì không có gì, thời gian cụ thể tôi không nhớ và cũng không có ai chứng kiến, tôi không có tài liệu chứng cứ nào để chứng minh). Số tiền vay trên hai bên thỏa thuận lãi suất bằng miệng ban đầu là 2.000đ/1.000.000đ/1 ngày nhưng khi bà L đòi thì lại tính lãi là 5.000đ/1.000.000đ/1 ngày; 10 ngày phải trả một lần tiền lãi, thời hạn vay tôi không nhớ. Quá trình trả nợ thì chúng tôi đã trả được cho bà Vũ Thị Kim L được 90.000.000đ tiền nợ gốc và 450.000.000đ tiền lãi. Về giấy tờ trả nợ thì không có, trả nợ làm nhiều lần số tiền cụ thể của từng lần, thời gian trả nợ thì tôi không nhớ và cũng không có ai chứng kiến, tôi không có tài liệu chứng cứ nào để chứng minh.

Đến tháng 11/2018 vợ chồng chúng tôi không có tiền trả cho bà L số tiền trên, bà L đã tính toán chúng tôi còn nợ tính đến thời điểm ngày 26/11/2018 là 900.000.000đ (trong đó có 650.000.000đ vay trước đó và bà L tính lãi là 250.000.000đ) và bà L đã yêu cầu vợ chồng tôi ký vào “Văn bản thỏa thuận” ngày 26/11/2018, với nội dung vợ chồng tôi nợ của bà L số tiền trước đó là 650.000.000đ và tại ngày 26/11/2018 bà L đưa thêm cho vợ chồng tôi 250.000.000đ để nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của vợ chồng tôi cho bà L. Tôi xác định chữ ký, chữ viết tên Đặng Thị Kim S tại Văn bản thỏa thuận ngày 26/11/2018 là chữ ký và chữ viết của tôi. Tuy nhiên, trên thực tế bà L không có đưa thêm số tiền 250.000.000đ như giấy ghi (Về giấy tờ tôi không có để chứng minh và cũng không có ai chứng kiến, tôi không có tài liệu chứng cứ nào để chứng minh). Đồng thời bà L đã ép chúng tôi ký giấy bán nhà và đất vào ngày 26/11/2018 có nội dung: Vợ chồng tôi chuyển nhượng cho bà Vũ Thị Kim L diện tích đất 125m² chiều ngang 5m, chiều dài 25m; thuộc thửa đất số 475, tờ bản đồ số 19; trên đất có một căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 125m², địa chỉ đất tọa lạc tại: Y, phường T, TP. B, tỉnh Đắk Lắk, với giá chuyển nhượng là 900.000.000 đồng (số tiền này khấu trừ vào số tiền vợ chồng tôi nợ). Tôi thừa nhận chữ ký và chữ viết tên Đặng Thị Kim S trong “Giấy bán nhà và đất” vào ngày 26/11/2018 là chữ ký, chữ viết của tôi. Tuy nhiên, thực tế việc chuyển nhượng nhà, đất là không có thực mà chỉ là hình thức cản trở khoản nợ mà vợ chồng tôi còn nợ bà L để làm tin, khi nào vợ chồng tôi trả hết khoản nợ 900.000.000 đồng thì bà L sẽ hủy sẽ hủy giấy bán nhà và đất ngày 26/11/2018 (việc thỏa thuận này không có giấy tờ gì, chỉ nói miệng với nhau, không có ai làm chứng, tôi không có tài liệu chứng cứ nào để chứng minh).

Nguồn gốc căn nhà và đất trên là vợ chồng tôi mua của ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Châu Thị L1 vào ngày 15/12/2016, với diện tích 125m² tại thửa đất số 475, tờ bản đồ 19, địa chỉ thửa đất: Y, phường T, TP. B, tỉnh Đắk Lắk, được nằm trong phần tổng diện tích 500m² của ông Đ1, bà L g (ông Đồng, bà L1 bán cho vợ chồng tôi ¼ tổng diện tích đất, 500m² đất này đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp, tôi không nhớ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp vào thời gian nào, số bìa đỏ là bao nhiêu), khi mua hai bên chỉ có hợp đồng chuyển nhượng viết tay không có xác nhận của ai.

Trong phần diện tích 500m² của ông Đ1, bà L1 thì trước đó ông Đ1, bà L1 đã cắt ra bán cho 3 người khác, mỗi người là 125m² (mỗi người là ¼ tổng diện tích lô đất, đều đã làm nhà trên đất) là bà Nguyễn Thị Ngọc S1, Trần Quốc Đ2, Hoàng Trung Q. Sau đó 4 người nhờ ông Đ1, bà L1 làm hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích 500m² cho 4 người gồm chồng tôi và Nguyễn Thị Ngọc S1, Trần Quốc Đ2, Hoàng Trung Q làm đồng sở hữu, cụ thể: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Châu Thị L1 và bên nhận chuyển nhượng là 4 người gồm chồng tôi và Nguyễn Thị Ngọc S1, Trần Quốc Đ2, Hoàng Trung Q. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đ1, bà L1 đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất số CM 596424 vào sổ số CS 14913 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20/6/2018, diện tích 500m² thửa đất số 475, tờ bản đồ 19, địa chỉ thửa đất: phường T, TP. B, tỉnh Đắk Lắk (Tổ dân phố 6B), giá chuyển nhượng 20.000.000 đồng, được công chứng tại Văn phòng công chứng Đại An vào ngày 03/8/2018, số công chứng

12554, quyền số 08TT/CC-SCC/HĐGD (Hợp đồng này mục đích để hợp thức hóa việc bán đất của ông Đ1 + bà L1 cho 4 người trước đó). Sau đó 04 người thỏa thuận thống nhất diện tích đất trên để cho bà Nguyễn Thị Ngọc S1 đứng tên đại diện và làm các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Đại An vào ngày 03/8/2018, số công chứng 12555, quyền số 08TT/CC-SCC/HĐGD, đã được xác nhận chuyển nhượng cho 04 người vào ngày 15/8/2018. Sau đó làm hồ sơ, thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất số CP 120640 vào sổ số CH 15890 do Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 16/11/2018, diện tích 500m² thửa đất số 475, tờ bản đồ 19, địa chỉ thửa đất: phường T, TP. B, tỉnh Đắk Lắk, mang tên bà Nguyễn Thị Ngọc S1 là người đại diện của những người đồng sử dụng đất gồm chồng tôi và Trần Quốc Đ2, Hoàng Trung Q.

Sau đó vợ chồng tôi đã chuyển nhượng phần nhà, đất của vợ chồng tôi cho ông Nguyễn Hoàng Phi L4 (125m²) với giá 900.000.000 đồng. Nên tôi đã nhờ 3 đồng sở hữu và vợ chồng của họ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hoàng Phi L4. Vì đất là sở hữu chung nên một mình tôi ký thủ tục thì không được. Họ đã đồng ý nên chúng tôi đã làm thủ tục tách 1 phần diện tích đất của tôi là 124,8m² trong phần đồng sở hữu chung của 04 người theo giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất số CP 120640 vào sổ số CH 15890 do Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 16/11/2018 diện tích 500m² (Đã tách thửa 1349 diện tích 124,8m² (đất ở 80m²), diện tích còn lại 375,2m² (đất ở 240m² số thửa 1350 được xác nhận thay đổi ngày 08/01/2019). Diện tích tách thửa 124,8m² được làm thành 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác và làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CP 188762 vào sổ cấp số CS 16200 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 09/01/2019, diện tích 124,8m² thửa đất số 1349, tờ bản đồ 19, địa chỉ thửa đất: phường T, TP. B, tỉnh Đắk Lắk (để bán cho ông Nguyễn Hoàng Phi L4). Và đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 19/2019/HĐCN ngày 11/11/2019 có nội dung: Bên chuyển nhượng chồng tôi (Hò Văn Đ), tôi (Đặng Thị Kim S), Trần Quốc Đ2, Nguyễn Thị Kim L2 (vợ ông Đ2), Hoàng Trung Q, bà Nguyễn Thùy L3 (vợ ông Q); Nguyễn Thị Ngọc S1, ông Huỳnh Ngọc T2 (chồng bà S1) và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Hoàng Phi L4, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CP 188762 vào sổ cấp số CS 16200 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 09/01/2019, diện tích 124,8m² thửa đất số 1349, tờ bản đồ 19, địa chỉ thửa đất: phường T, TP. B, tỉnh Đắk Lắk, với giá chuyển nhượng 100.000.000đ, được công chứng tại Văn phòng công chứng Đắk Lắk ngày 11/01/2019, số công chứng 0515, quyền số 01TPCC-SCC/HĐGD. Sau đó ông Nguyễn Hoàng Phi L4 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CP 191853 vào sổ cấp số CS-16267 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 22/01/2019, diện tích 124,8m² thửa đất số 1349, tờ bản đồ 19, địa chỉ thửa đất: phường T, TP. B, tỉnh Đắk Lắk.

Như vậy, tôi xác định phần đồng sở hữu chung của vợ chồng tôi (của vợ chồng tôi chỉ có 124,8m²) cùng với 03 người là bà Nguyễn Thị Ngọc S1, ông Hoàng Trung Q, ông Trần Quốc Đ2 (trong tổng diện tích 500m²) thì vợ chồng tôi đã bán cho ông

Nguyễn Hoàng Phi L4 nên không còn nữa. Phần diện tích còn lại là 375,2m² (đất ở 240m² số thửa 1350) là của 03 người còn lại Nguyễn Thị Ngọc S1, ông Hoàng Trung Q, ông Trần Quốc Đ2.

Nay bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy bán nhà và đất” ngày 26/11/2018 giữa bà Vũ Thị Kim L và vợ chồng tôi, buộc vợ chồng tôi phải trả số tiền 900.000.000 đồng, thì tôi có ý kiến như sau: Tôi đồng ý chấp nhận yêu cầu của bà Vũ Thị Kim L yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy bán nhà và đất” ngày 26/11/2018 giữa bà Vũ Thị Kim L và vợ chồng tôi (Đặng Thị Kim S, Hồ Văn Đ). Đề nghị Tòa án xét xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy bán nhà và đất” ngày 26/11/2018 giữa bà Vũ Thị Kim L và vợ chồng tôi (Đặng Thị Kim S, Hồ Văn Đ).

Tôi không chấp nhận yêu cầu của bà Vũ Thị Kim L buộc vợ chồng tôi phải trả số tiền 900.000.000 đồng vì: chúng tôi không nợ bà L số tiền 900.000.000 đồng, trên thực tế vợ chồng tôi chỉ vay bà L số tiền 500.000.000 đồng chứ không phải 900.000.000 đồng. Tôi chỉ đồng ý trả cho bà L số tiền 500.000.000 đồng, về thời gian trả vợ chồng tôi xin trả dần vì gia đình không có điều kiện và xin không trả lãi suất. Ngoài ra tôi không có ý kiến và cũng không có yêu cầu gì khác.

- *Tại biên bản lấy lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Châu Thị L1 và ông Nguyễn Văn Đ1 trình bày:*

Ngày 03/8/2018 bà Châu Thị L1 và ông Nguyễn Văn Đ1 có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc S1, ông Hồ Văn Đ, ông Trần Quốc Đ2, ông Hoàng Trung Q quyền sử dụng đất đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 596424, số vào sổ CS 14913, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20/6/2018 mang tên ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Châu Thị L1. Thông tin thửa đất như sau: Thửa đất số 475, tờ bản đồ 19, địa chỉ thửa đất: Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 500m², hình thức sử dụng Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng 2043. Với giá tiền chuyển nhượng là 20.000.000 đồng. Các bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại văn phòng công chứng Đại An. Bà Châu Thị L1 và ông Nguyễn Văn Đ1 đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất và đã tiến hành giao thửa đất trên cho 4 người gồm bà Nguyễn Thị Ngọc S1, ông Hồ Văn Đ, ông Trần Quốc Đ2, ông Hoàng Trung Q, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 596424, làm các thủ tục giấy tờ để sang tên đổi chủ cho người được nhận chuyển nhượng xong.

Sau đó những người nhận chuyển nhượng thửa đất trên sử dụng thửa đất như thế nào, ai quản lý, đất có xảy ra tranh chấp gì, ai tranh chấp, hiện nay ai đang quản lý sử dụng đất như thế nào thì bà Châu Thị L1 và ông Nguyễn Văn Đ1 hoàn toàn không biết, không có liên quan gì. Vì đã chuyển nhượng đất trên xong, bà Châu Thị L1 và ông Nguyễn Văn Đ1 không còn quyền lợi và nghĩa vụ gì liên quan gì với thửa đất trên. Hiện nay tất cả các giấy tờ có liên quan đến thửa đất trên đã giao hết cho bên nhận chuyển nhượng, không còn giữ giấy tờ gì.

- *Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim L2, ông Trần Quốc Đ2 trình bày:*

Ngày 03/8/2018 bà Châu Thị L1 và ông Nguyễn Văn Đ1 có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc S1, ông Hồ Văn Đ, ông Trần Quốc Đ2 (là chồng bà L2), ông Hoàng Trung Q (04 người cùng chung mua mỗi người 1/4) quyền sử dụng đất đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 596424, số vào sổ CS 14913, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20/6/2018 mang tên ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Châu Thị L1 đối với thửa đất số 475; Tờ bản đồ 19; Địa chỉ thửa đất: Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Diện tích 500m², với giá tiền chuyển nhượng là 20.000.000 đồng. Các bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại văn phòng công chứng Đại An (Trước đó 04 chúng tôi đã nhận chuyển nhượng riêng từng người nhưng chỉ viết giấy tờ tay với nhau vì là đất nông nghiệp không đủ diện tích đất để chuyển nhượng nên 04 chúng tôi mới nhờ bà Châu Thị L1 và ông Nguyễn Văn Đ1 làm hợp đồng chuyển nhượng cho cả 4 chúng tôi như trên). Các bên đã tiến hành giao đủ số tiền chuyển nhượng đất và đã tiến hành giao thửa đất trên cho 4 người gồm bà Nguyễn Thị Ngọc S1, ông Hồ Văn Đ, ông Trần Quốc Đ2, ông Hoàng Trung Q và đã làm các thủ tục giấy tờ để sang tên đổi chủ cho người được nhận chuyển nhượng, hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đã được xác nhận chuyển nhượng vào ngày 15/8/2018 (4 người thỏa thuận để bà Nguyễn Thị Ngọc S1 đứng người đại diện). Sau đó đã làm thủ tục đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 120640 do UBND thành phố B cấp ngày 16/11/2018 mang tên bà Nguyễn Thị Ngọc S1 là người đại diện của những người cùng sử dụng đất gồm ông Hồ Văn Đ, ông Trần Quốc Đ2, ông Hoàng Trung Q.

Lô đất này 04 người mua đã thỏa thuận và được chia làm 4 phần: Phần của ông Hoàng Trung Q có diện tích 125m² (5m x 25m, đã làm nhà cấp 4), giáp phần đất nhà ông Hoàng Trung Q là của ông Hồ Văn Đ có diện tích 125m² (5m x 25 m, đã làm nhà cấp 4). Sau lưng nhà ông Hoàng Trung Q là phần đất của ông Trần Quốc Đ2 diện tích 125m² (5m x 25m, đã làm nhà cấp 4), cạnh ông Trần Quốc Đ2 là phần đất của bà Nguyễn Thị Ngọc S1 có diện tích 125m² (5m x 25m, đã làm nhà cấp 4).

Sau đó vợ chồng ông Hồ Văn Đ đã chuyển nhượng phần đất của ông Đ (diện tích 125m², chiều rộng 5m x chiều dài 25m) cho ông Nguyễn Hoàng Phi Long, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 120640 do UBND thành phố B cấp ngày 16/11/2018 mang tên bà Nguyễn Thị Ngọc S1 là người đại diện của những người cùng sử dụng đất gồm ông Hồ Văn Đ, ông Trần Quốc Đ2, ông Hoàng Trung Q. Nên vợ chồng ông Đ có nhờ chúng tôi gồm: Hoàng Trung Q, Nguyễn Thùy L3, Trần Quốc Đ2, Nguyễn Thị Kim L2, Nguyễn Thị Ngọc S1, Huỳnh Ngọc T2 cùng vợ chồng ông Hồ Văn Đ, Đặng Thị Kim S làm thủ tục tách phần diện tích đất của ông Đ ra để chuyển nhượng (tách phần diện tích đất của ông Đ ra để chuyển nhượng với diện tích 124,8m² thửa đất số 1349, tờ bản đồ 19, được xác nhận của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột ngày 08/01/2019) và làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại văn phòng công chứng Đắk Lắk ngày 11/01/2019 có nội dung chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng Phi L4 diện tích 124,8m² thửa đất số 1349, tờ bản đồ 19, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 188765 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày

09/01/2019 (ông Nguyễn Hoàng Phi L4 đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 191853 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 22/01/2019).

Như vậy phần đất của ông Đ đã bán cho ông Nguyễn Hoàng Phi L4 hết, phần còn lại là 375,2m² là của 3 gia đình chúng tôi gồm Hoàng Trung Q, bà Nguyễn Thị Ngọc S1 và ông Trần Quốc Đ2. Tuy nhiên khi làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Long chúng tôi sơ suất không bỏ tên của ông Đ ra khỏi giấy nên hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vẫn còn tên của ông Đ nhưng trên thực tế ông Đ không còn đất nữa vì đã bán cho ông Long hết. Về giá tiền, thỏa thuận chuyển nhượng giữa vợ chồng ông Đ và ông Long như thế nào thì chúng tôi không rõ, không biết, không nhận khoản tiền nào của ông Đ, bà S đưa.

Việc bà Vũ Thị Kim L khởi kiện ông Hồ Văn Đ và bà Đặng Thị Kim S thì bây giờ chúng tôi mới biết việc ông Đ, bà S có chuyển nhượng đất cho bà L. Việc này ông Đ không có thông báo cho chúng tôi biết, chúng tôi chỉ biết được khi Tòa án thông báo nên chúng tôi không biết được việc chuyển nhượng là có hay không, giá chuyển nhượng, diện tích cụ thể như thế nào.

Nay bà Vũ Thị Kim L khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân TP. Buôn Ma Thuột tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy bán nhà và đất ngày 26/11/2018 giữa bên mua bà Vũ Thị Kim L và bên bán vợ chồng ông Hồ Văn Đ, bà Đặng Thị Kim S vô hiệu, buộc ông Hồ Văn Đ, bà Đặng Thị Kim S phải trả lại cho bà Vũ Thị Kim L số tiền đã nhận là 900.000.000đ, không yêu cầu bồi thường, thì ý kiến của chúng tôi như sau: Việc ông Đ, bà S chuyển nhượng đất cho bà L, chúng tôi không biết không liên quan và không nhận khoản tiền nào của bà L, ông Đ, bà S đưa. Đối với phần đất ông Đ đồng sở hữu chung theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chung của 04 gia đình thì ông Đ đã bán phần đất của mình cho ông Nguyễn Hoàng Phi L4 nên phần còn lại là của ba gia đình chúng tôi Nguyễn Thị Ngọc S1, Hoàng Trung Q và Trần Quốc Đ2. Do đó đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo pháp luật, tôi không có ý kiến hay yêu cầu gì.

- *Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Trung Q và người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thùy L3 là ông Hoàng Trung Q trình bày:*

Ngày 03/8/2018 bà Châu Thị L1 và ông Nguyễn Văn Đ1 có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc S1, ông Hồ Văn Đ, ông Trần Quốc Đ2, Hoàng Trung Q (04 người cùng chung mua mỗi người 1/4) quyền sử dụng đất đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 596424, sổ vào sổ CS 14913, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20/6/2018 mang tên ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Châu Thị L1 đối với thửa đất số 475; Tờ bản đồ 19; Địa chỉ thửa đất: Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Diện tích 500m², với giá tiền chuyển nhượng là 20.000.000 đồng. Các bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại văn phòng công chứng Đại An (Trước đó 04 chúng tôi đã nhận chuyển nhượng riêng từng người nhưng chỉ viết giấy tờ tay với nhau vì là đất nông nghiệp không đủ diện tích đất để

chuyển nhượng nên 04 chúng tôi mới nhờ bà Châu Thị L1 và ông Nguyễn Văn Đ1 làm hợp đồng chuyển nhượng cho cả 4 chúng tôi như trên). Các bên đã tiến hành giao đủ số tiền chuyển nhượng đất và đã tiến hành giao thửa đất trên cho 4 người gồm bà Nguyễn Thị Ngọc S1, ông Hồ Văn Đ, ông Trần Quốc Đ2, ông Hoàng Trung Q và đã làm các thủ tục giấy tờ để sang tên đổi chủ cho người được nhận chuyển nhượng, hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đã được xác nhận chuyển nhượng vào ngày 15/8/2018 (4 người thỏa thuận để bà Nguyễn Thị Ngọc S1 đứng người đại diện). Sau đó đã làm thủ tục đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 120640 do UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 16/11/2018 mang tên bà Nguyễn Thị Ngọc S1 là người đại diện của những người cùng sử dụng đất gồm ông Hồ Văn Đ, ông Trần Quốc Đ2, ông Hoàng Trung Q. Lô đất này 04 người mua đã thỏa thuận và được chia làm 4 phần: Phần của vợ chồng ông Hoàng Trung Q, bà Nguyễn Thùy L3 có diện tích 125m² (5m x 25m, đã làm nhà cấp 4 số nhà vợ chồng tôi mua để ở), giáp phần đất nhà ông Q là của ông Hồ Văn Đ có diện tích 125m² (5m x 25 m, đã làm nhà cấp 4). Sau lưng nhà ông Q là phần đất của ông Trần Quốc Đ2 diện tích 125m² (5m x 25m, đã làm nhà cấp 4), cạnh ông Trần Quốc Đ2 là phần đất của bà Nguyễn Thị Ngọc S1 có diện tích 125m² (5m x 25 m, đã làm nhà cấp 4).

Sau đó vợ chồng ông Hồ Văn Đ đã chuyển nhượng phần đất của ông Đ (diện tích 125m², chiều rộng 5m x chiều dài 25m) cho ông Nguyễn Hoàng Phi L4, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 120640 do UBND thành phố B cấp ngày 16/11/2018 mang tên bà Nguyễn Thị Ngọc S1 là người đại diện của những người cùng sử dụng đất gồm ông Hồ Văn Đ, ông Trần Quốc Đ2, ông Hoàng Trung Q. Nên vợ chồng ông Đ có nhờ chúng tôi gồm: Hoàng Trung Q, Nguyễn Thùy L3, Trần Quốc Đ2, Nguyễn Thị Kim L2, Nguyễn Thị Ngọc S1, Huỳnh Ngọc T2 cùng vợ chồng ông Hồ Văn Đ, Đặng Thị Kim S làm thủ tục tách phần diện tích đất của ông Đ ra để chuyển nhượng (tách phần diện tích đất của ông Đ ra để chuyển nhượng với diện tích 124,8m² thửa đất số 1349, tờ bản đồ 19, được xác nhận của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột ngày 08/01/2019) và làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại văn phòng công chứng Đắc Lắc ngày 11/01/2019 có nội dung chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng Phi L4 diện tích 124,8m² thửa đất số 1349, tờ bản đồ 19, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 188765 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắc Lắc cấp ngày 09/01/2019 (ông Nguyễn Hoàng Phi L4 đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 191853 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắc Lắc cấp ngày 22/01/2019).

Như vậy phần đất của ông Đ đã bán cho ông Nguyễn Hoàng Phi L4 hết, phần còn lại là 375,2m² là của 3 gia đình chúng tôi gồm Hoàng Trung Q, bà Nguyễn Thị Ngọc S1 và ông Trần Quốc Đ2. Tuy nhiên khi làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Long chúng tôi sơ suất không bỏ tên của ông Đ ra khỏi giấy nên hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vẫn còn tên của ông Đ nhưng trên thực tế ông Đ không còn đất nữa vì đã bán cho ông L4 hết.

Về giá tiền, thỏa thuận chuyển nhượng giữa vợ chồng ông Đ và ông L4 như thế nào thì chúng tôi không rõ, không biết, không nhận khoản tiền nào của ông Đ, bà S đưa.

Việc bà Vũ Thị Kim L khởi kiện ông Hồ Văn Đ và bà Đặng Thị Kim S thì bây giờ chúng tôi mới biết việc ông Đ bà S có chuyển nhượng đất cho bà L . Việc này ông Đ không có thông báo cho chúng tôi biết, chúng tôi chỉ biết được khi Tòa án thông báo nên chúng tôi không biết được việc chuyển nhượng là có hay không, giá chuyển nhượng, diện tích cụ thể như thế nào.

Nay bà Vũ Thị Kim L khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân TP. Buôn Ma Thuột tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy bán nhà và đất ngày 26/11/2018 giữa bên mua bà Vũ Thị Kim L và bên bán vợ chồng ông Hồ Văn Đ, bà Đặng Thị Kim S vô hiệu, buộc ông Hồ Văn Đ, bà Đặng Thị Kim S phải trả lại cho bà Vũ Thị Kim L số tiền đã nhận là 900.000.000đ, không yêu cầu bồi thường, thì ý kiến của chúng tôi như sau: Việc ông Đ, bà S chuyển nhượng đất cho bà L , chúng tôi không biết không liên quan và không nhận khoản tiền nào của bà L , ông Đ, bà S đưa. Đối với phần đất ông Đ đồng sở hữu chung theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chung của 04 gia đình thì ông Đ đã bán phần đất của mình cho ông Nguyễn Hoàng Phi L4 nên phần còn lại là của ba gia đình chúng tôi Nguyễn Thị Ngọc S1, Hoàng Trung Q và Trần Quốc Đ2. Do đó đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo pháp luật, không có ý kiến hay yêu cầu gì.

- *Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc S1, ông Huỳnh Ngọc T2 trình bày:*

Ngày 03/8/2018 bà Châu Thị L1 và ông Nguyễn Văn Đ1 có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc S1, ông Hồ Văn Đ, ông Trần Quốc Đ2, Hoàng Trung Q (04 người cùng chung mua mỗi người 1/4) quyền sử dụng đất đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 596424, số vào sổ CS 14913, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20/6/2018 mang tên ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Châu Thị L1 đối với thửa đất số 475; Tờ bản đồ 19; Địa chỉ thửa đất: Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Diện tích 500m², với giá tiền chuyển nhượng là 20.000.000 đồng. Các bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại văn phòng công chứng Đại An (Trước đó 04 chúng tôi đã nhận chuyển nhượng riêng từng người nhưng chỉ viết giấy tờ tay với nhau vì là đất nông nghiệp không đủ diện tích đất để chuyển nhượng nên 04 chúng tôi mới nhờ bà Châu Thị L1 và ông Nguyễn Văn Đ1 làm hợp đồng chuyển nhượng cho cả 4 chúng tôi như trên). Các bên đã tiến hành giao đủ số tiền chuyển nhượng đất và đã tiến hành giao thửa đất trên cho 4 người gồm tôi Nguyễn Thị Ngọc S1, ông Hồ Văn Đ, ông Trần Quốc Đ2, ông Hoàng Trung Q và đã làm các thủ tục giấy tờ để sang tên đổi chủ cho người được nhận chuyển nhượng, hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đã được xác nhận chuyển nhượng vào ngày 15/8/2018 (4 người thỏa thuận để tôi Nguyễn Thị Ngọc S1 đứng người đại diện). Sau đó đã làm thủ tục đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 120640 do UBND thành phố B cấp ngày 16/11/2018 mang tên bà Nguyễn Thị Ngọc S1 là người đại diện của những người cùng sử dụng đất gồm ông Hồ Văn Đ, ông Trần Quốc Đ2, ông Hoàng Trung Q. Lô đất này 04 người mua đã thỏa thuận và được chia

làm 4 phần: Phần của ông Hoàng Trung Q có diện tích 125m² (5m x 25m, đã làm nhà cấp 4), giáp phần đất nhà ông Quý là của ông Hồ Văn Đ có diện tích 125m² (5m x 25 m, đã làm nhà cấp 4). Sau lưng nhà ông Quý là phần đất của ông Trần Quốc Đ2 diện tích 125m² (5m x 25m, đã làm nhà cấp 4), cạnh ông Trần Quốc Đ2 là phần đất của Nguyễn Thị Ngọc S1 có diện tích 125m² (5m x 25 m, đã làm nhà cấp 4).

Sau đó vợ chồng ông Hồ Văn Đ đã chuyển nhượng phần đất của ông Đ (diện tích 125m², chiều rộng 5m x chiều dài 25m) cho ông Nguyễn Hoàng Phi L4, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 120640 do UBND thành phố B cấp ngày 16/11/2018 mang tên bà Nguyễn Thị Ngọc S1 là người đại diện của những người cùng sử dụng đất gồm ông Hồ Văn Đ, ông Trần Quốc Đ2, ông Hoàng Trung Q. Nên vợ chồng ông Đ có nhờ chúng tôi gồm: Hoàng Trung Q, Nguyễn Thùy L3, Trần Quốc Đ2, Nguyễn Thị Kim L2, Nguyễn Thị Ngọc S1, Huỳnh Ngọc T2 (là chồng bà Nguyễn Thị Ngọc S1) cùng vợ chồng ông Hồ Văn Đ, Đặng Thị Kim S làm thủ tục tách phần diện tích đất của ông Đ ra để chuyển nhượng (tách phần diện tích đất của ông Đ ra để chuyển nhượng với diện tích 124,8m² thửa đất số 1349, tờ bản đồ 19, được xác nhận của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B ngày 08/01/2019) và làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại văn phòng công chứng Đắc Lắc ngày 11/01/2019 có nội dung chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng Phi L4 diện tích 124,8m² thửa đất số 1349, tờ bản đồ 19, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 188765 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắc Lắc cấp ngày 09/01/2019 (ông Nguyễn Hoàng Phi L4 đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 191853 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắc Lắc cấp ngày 22/01/2019).

Như vậy phần đất của ông Đ đã bán cho ông Nguyễn Hoàng Phi L4 hết, phần còn lại là 375,2m² là của 3 gia đình chúng tôi gồm ông Hoàng Trung Q, bà Nguyễn Thị Ngọc S1 và ông Trần Quốc Đ2. Tuy nhiên khi làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Long chúng tôi sơ suất không bỏ tên của ông Đ ra khỏi giấy nên hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vẫn còn tên của ông Đ nhưng trên thực tế ông Đ không còn đất nữa vì đã bán cho ông L4 hết. Về giá tiền, thỏa thuận chuyển nhượng giữa vợ chồng ông Đ và ông L4 như thế nào thì chúng tôi không rõ, không biết, không nhận khoản tiền nào của ông Đ, bà S đưa.

Việc bà Vũ Thị Kim L khởi kiện ông Hồ Văn Đ và bà Đặng Thị Kim S thì bây giờ chúng tôi mới biết việc ông Đ bà S có chuyển nhượng đất cho bà L. Việc này ông Đ không có thông báo cho chúng tôi biết, chúng tôi chỉ biết được khi Tòa án thông báo nên chúng tôi không biết được việc chuyển nhượng là có hay không, giá chuyển nhượng, diện tích cụ thể như thế nào.

Nay bà Vũ Thị Kim L khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân TP. Buôn Ma Thuột tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy bán nhà và đất ngày 26/11/2018 giữa bên mua bà Vũ Thị Kim L và bên bán vợ chồng ông Hồ Văn Đ, bà Đặng Thị Kim S vô hiệu, buộc ông Hồ Văn Đ, bà Đặng Thị Kim S phải trả lại cho bà Vũ Thị Kim L số tiền đã nhận là 900.000.000đ, không yêu cầu bồi thường, thì nay ý

kiến của chúng tôi như sau: Việc ông Đ, bà S chuyển nhượng đất cho bà L, chúng tôi không biết không liên quan và không nhận khoản tiền nào của bà L, ông Đ, bà S đưa. Đối với phần đất ông Đ đồng sở hữu chung theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chung của 04 gia đình thì ông Đ đã bán phần đất của mình cho ông Nguyễn Hoàng Phi L4 nên phần còn lại là của ba gia đình chúng tôi Nguyễn Thị Ngọc S1, Hoàng Trung Q và Trần Quốc Đ2. Do đó đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo pháp luật, tôi không có ý kiến hay yêu cầu gì.

- Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng Phi L4 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng ông Nguyễn Hoàng Phi L4 không hợp tác làm việc, cố tình lẩn tránh nên không lấy lời khai được.

- Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng bà Phạm Thị Chi M trình bày:

Tôi (Phạm Thị Chi M) là bạn bè quen biết với bà Vũ Thị Kim L và nhà tôi gần nhà của ông Hồ Văn Đ, vợ là bà Đặng Thị Kim S. Ngày 26/11/2018 khi tôi ngồi uống cà phê với bà Vũ Thị Kim L thì một lúc sau có vợ chồng ông Hồ Văn Đ, bà Đặng Thị Kim S đến. Tôi có chứng kiến sự việc: Ông Hồ Văn Đ, bà Đặng Thị Kim S có bán cho bà Vũ Thị Kim L một lô đất nằm phía sau đất nhà tôi (lô đất đó có diện tích là bao nhiêu, địa chỉ cụ thể lô đất nằm số bao nhiêu, tên đường là gì thì tôi không rõ). Sau đó, hai bên có làm “Giấy bán nhà và đất” ngày 26/11/2018. Tôi được chứng kiến bà Vũ Thị Kim L đã đọc và đồng ý, tự nguyện ký vào Bên B; Bà Đặng Thị Kim S, ông Hồ Văn Đ đã đọc và đồng ý, tự nguyện ký vào Bên A trong “Giấy bán nhà và đất” ngày 26/11/2018. Tôi đã đọc và được các bên mời ký vào phần “Người làm chứng”. Tuy nhiên, nội dung cụ thể của “Giấy bán nhà và đất” thì hiện nay tôi không nhớ rõ. Tôi xác định chữ ký, chữ viết tên Phạm Thị Chi M tại phần “Người làm chứng” trong Giấy bán nhà và đất” ngày 26/11/2018 là chữ ký và chữ viết của tôi. Ngoài ra, tôi không biết thêm sự việc gì khác. Việc bà Vũ Thị Kim L đã đưa tiền cho bà Đặng Thị Kim S, ông Hồ Văn Đ hay chưa, cụ thể bao nhiêu tiền, đưa vào thời gian nào, ở đâu thì tôi không được biết.

- Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng ông Nguyễn Quang B7 trình bày:

Năm 2018 tôi làm Tổ trưởng tổ dân phố 6, Phường T, thành phố B. Nên bà Vũ Thị Kim L cùng vợ chồng ông Hồ Văn Đ, bà Đặng Thị Kim S có mời tôi làm chứng sự việc: Hai bên thỏa thuận ông Đ, bà S bán cho bà L một lô đất tại tổ dân phố 6, Phường T, thành phố B. Hai bên có lập “Giấy bán nhà và đất” vào ngày 26/11/2018 và cùng nhau tự nguyện ký vào giấy đó. Tôi đã được mời làm chứng và ký vào phần “Người làm chứng” trong giấy cùng với bà Phạm Thị Chi M, trước khi ký tôi đã đọc nội dung “Giấy bán nhà và đất”. Do thời gian đã lâu nên tôi không nhớ lô đất có diện tích là bao nhiêu, hai bên thỏa thuận giá cả như thế nào. Sau khi tiếp cận “Giấy bán nhà và đất” ngày 26/11/2018 tôi xác định chữ ký, chữ viết tên Nguyễn Quang B7 tại phần “Người làm chứng” là chữ ký và chữ viết của tôi. Ngoài chứng kiến sự việc trên thì tôi không biết thêm sự việc gì khác. Việc bà Vũ Thị Kim L đã đưa tiền cho bà Đặng Thị Kim S, ông Hồ Văn Đ hay chưa, cụ thể bao nhiêu tiền, đưa vào thời gian nào, ở đâu thì tôi không được biết.

- Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đúng quy định của Bộ

luật Tố tụng Dân sự. Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền thụ lý, xác định tư cách tham gia tố tụng, việc thu thập chứng cứ, hòa giải, tổng đạt các văn bản tố tụng theo đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, các Điều 68, 97, 102, 106, từ Điều 171 đến Điều 175, các Điều 177, 179, 220 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Việc chấp hành pháp luật: Nguyên đơn thực hiện đúng quy định tại các Điều 70; 71 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thực hiện đúng quy định tại các Điều 70; 72; 73 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Các Điều 121, 122, 124, 129, 137, 401, 411 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 167, Điều 168, khoản 2 Điều 170 Luật Đất đai; Điều 6, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị Kim L.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy bán nhà và đất” ngày 26/11/2018 giữa bên bán bà Đặng Thị Kim S, ông Hồ Văn Đ và bên mua bà Vũ Thị Kim L là hợp đồng vô hiệu.

Buộc ông Hồ Văn Đ, bà Đặng Thị Kim S phải trả cho bà Vũ Thị Kim L số tiền 900.000.000 đồng.

Về án phí: Buộc ông Hồ Văn Đ, bà Đặng Thị Kim S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn là vô hiệu, đây là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Bị đơn cư trú tại TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Theo quy định tại khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ cho các đương sự, quá trình làm việc tại Tòa án bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không tham gia hòa giải, vì vậy Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần, do vậy Tòa án vẫn tiến hành xét xử là đúng quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Về các yêu cầu của đương sự:

- Nguyên đơn bà Vũ Thị Kim L xác định ngày 11/6/2018 bà cho vợ chồng ông Đ, bà S vay số tiền 650.000.000đ, có lập Hợp đồng vay tiền, thời hạn vay 3 tháng. Hai bên thỏa thuận, nếu đến hạn ông Đ, bà S không trả thì bà L sẽ lấy đất và tài sản

gắn liền với đất mà ông Đ, bà S đã mua của ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Châu Thị L1. Đến hạn ông Đ, bà S không trả nợ, nên ngày 26/11/2018 bà L và ông Đ, bà S thỏa thuận để bà L lấy đất và tài sản trên đất của vợ chồng ông Đ để khấu trừ số nợ trên, đồng thời bà L đưa thêm cho ông Đ, bà S số tiền 250.000.000đ. bà S, ông Đ và bà L đã lập văn bản thỏa thuận và ký “Giấy bán nhà và đất” ngày 26/11/2018, với nội dung: Bên A (là bà S ông Đ) đã mua một phần thửa đất của ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Châu Thị L1 có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa hai bên ngày 15/12/2016. Thửa đất bên A mua có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 452786 do UBND TP. B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/9/2008, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 27/8/2009 (thửa đất số 475, tờ bản đồ số 19, diện tích 500m², phần đất của ông Đ, bà S đã mua có chiều ngang 5m, chiều dài 25m, diện tích 125m²). Sau khi mua đất, ông Đ, bà S đã xây trên thửa đất 01 căn nhà cấp 4. Nay ông Đ, bà S đồng ý bán căn nhà và thửa đất nêu trên cho bà L, với giá 900.000.000 đồng, việc thanh toán số tiền này hai bên đã thực hiện xong. ông Đ, bà S đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 900.000.000đ nhưng không thực hiện việc chuyển nhượng đất cho bà L như thỏa thuận. Nay bà L yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy bán nhà và đất” ngày 26/11/2018 giữa bên bán bà S, ông Đ và bên mua bà L là hợp đồng vô hiệu. Buộc ông Đ, bà S phải trả cho bà L số tiền 900.000.000 đồng.

- Bị đơn ông Hồ Văn Đ cho rằng khoảng tháng 4/2018 vợ chồng ông có vay của bà L số tiền 500.000.000đ, khi lập hợp đồng vay tiền bà L hứa cho vay thêm 150.000.000đ (đưa vài ngày sau khi ký hợp đồng) nên hợp đồng vay tiền ghi số tiền vay là 650.000.000đ. Tuy nhiên cho đến nay bà L không đưa cho vợ chồng ông thêm 150.000.000đ, thỏa thuận lãi suất bằng miệng ban đầu là 2.000đ/1.000.000đ/1 ngày nhưng khi bà L đòi thì tính lãi là 5.000đ/1.000.000đ/ngày. Đã trả được cho bà L 90.000.000đ gốc, 450.000.000đ tiền lãi. Đến tháng 11/2018 vợ chồng ông không có tiền trả, bà L đã tính vợ chồng ông còn nợ tính đến thời điểm ngày 26/11/2018 là 900.000.000đ cả gốc và lãi, vì vậy bà L đã ép vợ chồng ông ký giấy bán nhà và đất ngày 26/11/2018. Do vậy ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L vì: Hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông và bà L không có thực mà chỉ là hình thức cản trừ khoản nợ mà vợ chồng ông còn nợ bà L để làm tin, khi nào vợ chồng ông trả hết khoản nợ 900.000.000đ thì bà L sẽ hủy giấy bán nhà và đất ngày 26/11/2018. Diện tích đất này ông đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng Phi L4 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thể tiếp tục chuyển nhượng cho bà L được. Việc vợ chồng ông nợ tiền bà L thì hai bên sẽ giải quyết thành một việc khác, không liên quan đến vụ án này.

- Bị đơn bà Đặng Thị Kim S xác định khoảng tháng 4/2018 vợ chồng bà có vay bà L số tiền 500.000.000đ, bà L hứa cho vay thêm 150.000.000đ (đưa vài ngày sau khi ký hợp đồng) nên văn bản thỏa thuận tháng 6/2018 có nội dung là bà, ông Đ vay bà L số tiền 650.000.000đ, tuy nhiên cho đến nay bà L không đưa thêm 150.000.000đ, thỏa thuận lãi bằng miệng ban đầu là 2.000đ/1.000.000 đồng/1 ngày nhưng khi đòi thì tính lãi là 5.000đ/1.000.000đ/1 ngày. Ông bà đã trả được 90.000.000 đồng gốc, 450.000.000đ lãi. Đến tháng 11/2018 vợ chồng bà không trả tiền, bà L tính ông bà còn nợ đến ngày 26/11/2018 là 900.000.000đ (trong đó 650.000.000đ vay trước đó, lãi là 250.000.000đ), bà L yêu cầu vợ chồng bà ký vào

văn bản thỏa thuận và giấy bán nhà và đất ngày 26/11/2018 có nội dung: Vợ chồng bà chuyển nhượng cho bà L diện tích đất 125m² chiều ngang 5m, chiều dài 25m; thửa đất số 475, tờ bản đồ số 19; trên đất có 01 căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 125m², địa chỉ đất tại: Y, phường T, TP. B, tỉnh Đắk Lắk, với giá chuyển nhượng là 900.000.000đ (số tiền này khấu trừ vào số tiền vợ chồng nợ, trên thực tế bà L không có đưa thêm số tiền 250.000.000đ như giấy ghi). Việc chuyển nhượng nhà, đất là không có thực mà chỉ là hình thức cản trừ khoản nợ mà vợ chồng bà còn nợ bà L để làm tin, khi nào vợ chồng bà trả hết khoản nợ 900.000.000đ thì bà L sẽ hủy giấy bán nhà và đất ngày 26/11/2018. Bà chấp nhận yêu cầu của bà L yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy bán nhà và đất” ngày 26/11/2018, không chấp nhận yêu cầu của bà L buộc phải trả số tiền 900.000.000đ vì không nợ bà L số tiền 900.000.000đ, trên thực tế vợ chồng bà chỉ vay bà L số tiền 500.000.000đ, chỉ đồng ý trả cho bà L số tiền 500.000.000đ.

Như vậy, nguyên đơn và bị đơn đều xác định giữa hai bên có thiết lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại “Giấy bán nhà và đất” ngày 26/11/2018, quyền và nghĩa vụ của các bên được pháp luật thừa nhận và bảo vệ.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập khi ông Đ, bà S chưa làm thủ tục tách thửa, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà S, hợp đồng không được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Hiện nay diện tích đất này đã được ông Đ, bà S chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng Phi L4, ông L4 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cho nên việc tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn không thể thực hiện được. Nguyên vọng của nguyên đơn bà Vũ Thị Kim L yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy bán nhà và đất” ngày 26/11/2018 giữa bên bán bà Đặng Thị Kim S, ông Hồ Văn Đ và bên mua bà Vũ Thị Kim L vô hiệu, là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật cần được chấp nhận.

Đối với yêu cầu buộc ông Đ, bà S trả cho bà L số tiền 900.000.000đ. Nguyên đơn đã đưa ra các tài liệu, chứng cứ chứng minh việc bị đơn đã nhận của nguyên đơn số tiền 900.000.000đ. Phía bị đơn thừa nhận có ký vào các giấy này, tuy nhiên lại cho rằng trên thực tế chỉ vay bà L số tiền 500.000.000đ, số tiền còn lại bà L chưa có đưa cho bị đơn, là tiền lãi suất do nguyên đơn tính, nhưng bị đơn không có tài liệu và chứng cứ nào để chứng minh. Do đó xét thấy ý kiến của bị đơn là không có căn cứ nên không chấp nhận. Mà cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc ông Đ, bà S phải trả cho bà L số tiền 900.000.000 đồng là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật.

Nguyên đơn không yêu cầu bồi thường thiệt hại hay bồi thường khoản tiền gì thêm, nên không đặt ra xem xét giải quyết.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, có đủ căn cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy bán nhà và đất” ngày 26/11/2018 giữa bên bán bà Đặng Thị Kim S, ông Hồ Văn Đ và bên mua bà Vũ Thị Kim L là hợp

đồng vô hiệu. Buộc ông Hồ Văn Đ, bà Đặng Thị Kim S phải trả cho bà Vũ Thị Kim L số tiền 900.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án 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 án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Ngoài ra đương sự không có yêu cầu gì khác, nên không đặt ra xem xét giải quyết.

[4] Về án phí:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là 300.000đ và đối với giá trị tài sản phải thực hiện nghĩa vụ là 39.000.000đ.

Nguyên đơn không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Các Điều 121, 122, 124, 129, 137, 401, 411 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Điều 167, Điều 168, khoản 2 Điều 170 Luật Đất đai;

Điều 6, khoản 2 Điều 26 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị Kim L.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy bán nhà và đất” ngày 26/11/2018 giữa bên bán bà Đặng Thị Kim S, ông Hồ Văn Đ và bên mua bà Vũ Thị Kim L là hợp đồng vô hiệu.

Buộc ông Hồ Văn Đ, bà Đặng Thị Kim S phải trả cho bà Vũ Thị Kim L số tiền 900.000.000 đồng (*Chín trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án 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 án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

2. Về án phí:

Buộc ông Hồ Văn Đ, bà Đặng Thị Kim S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) và đối với giá trị tài sản phải thực hiện nghĩa vụ là 39.000.000 đồng (*Ba mươi chín triệu 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 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.

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được thông đạt hợp lệ.

Nơi nhận

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND TP. BMT; Tỉnh;
- Chi cục THADS TP. BMT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Lưu VT.

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

Đã ký

Trần Đại Minh