

**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: 51/2022/DS- ST

Ngày: 27/5/2022

*“V/v: Yêu cầu hủy 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: Bà Đỗ Thị Diễm Hương;

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Dương Thanh Trung;

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc Vân;

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hoài Trang- Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Đinh Thị Hiếu - Kiểm sát viên;

Ngày 27 tháng 5 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 735/2020/TLST- DS ngày 14 tháng 12 năm 2020, về việc “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trả lại tiền và bồi thường thiệt hại” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 64/2022/QĐXXST- DS ngày 15 tháng 4 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 79/2022/QĐST- DS ngày 11 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà H C, sinh năm 1988 (Có mặt);

Địa chỉ: Đường A, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Phạm Thị T – Luật sư Văn phòng luật sư M (Có mặt);

Địa chỉ: Đường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

Bị đơn: Ông Bùi Quốc C, sinh năm 1965 và bà Phạm Thị Hồng L, sinh năm 1967 (Bà L có mặt, ông C vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Đường N, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Cà phê V;

Địa chỉ trụ sở: Đường N, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Ngọc H – Chức vụ: Trưởng phòng Nông nghiệp công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Cà phê V (Vắng mặt);

Địa chỉ: Đường N, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

- Bà H B; anh Y K, sinh năm 1981; anh Y T, sinh năm 1984; chị H H, sinh năm 1986; anh Y H, sinh năm 1990; chị H T, sinh năm 1992; chị H T, sinh năm 1994 (Đều vắng mặt; bà H B và chị H T có đơn yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Buôn C, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

- Ông Bùi Long T, sinh năm 1963 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn A, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông;

- Ông Y M, sinh năm 1962 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

- Ông Y S, sinh năm 1986 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Buôn C, thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà H C và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà H C bà Phạm Thị T trình bày có nội dung:

Ngày 28/8/2020 bà H C có nhận chuyển nhượng 01 lô đất trồng cà phê thuộc lô đất số 07, thửa 173, diện tích 4.000m² nằm cuối khu cà 84, sát với bờ hồ, thuộc thôn A, Buôn C, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Tứ cận: Phía đông giáp hồ; phía tây giáp đất ông Y T; phía Bắc giáp đường bờ lô; phía Nam giáp hồ của ông Bùi Quốc C, bà Phạm Thị Hồng L với giá thỏa thuận là 390.000.000 đồng (Ba trăm chín mươi triệu đồng). Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng viết tay, bà H C đã giao đủ số tiền trên cho vợ chồng ông C, bà L; bà H C yêu cầu ông C bà L làm giấy tờ tay xong thì lên chính quyền địa phương hoặc nông trường kí xác nhận, thì bà L, ông C khẳng định không có bất kì tranh chấp nào và khu đất này nông trường đã phá sản nên chỉ viết tay không cần thông qua ai, ông C bà L khẳng định lô đất này đứng tên của ông C. Hai bên đã giao nhận tiền và ra thực địa chỉ đất, không có biên bản giao nhận đất. Đến ngày 04/10/2020 ông Bùi Long T (anh trai ruột của ông C) đến cấm trụ cọc bê tông để rào lại lô đất trên và ông T thường xuyên đến lô đất này, ông T còn khẳng định “lô đất trên không phải của ông Bùi Quốc C”. Sau khi tìm hiểu, bà H C được biết lô đất trên vẫn đang thuộc quyền quản lý của công ty cà phê V và diện tích chỉ hơn

2.000m² chứ không phải 4.000m² như ông C bà L ghi trong giấy chuyển nhượng. Bà H C đã trực tiếp liên hệ và điện thoại nhiều lần cho ông C, bà L yêu cầu hủy hợp đồng và hoàn trả lại số tiền trên cho bà nhưng ông C, bà L không muốn gặp và không có thiện chí trả tiền cho bà H C.

Nay bà H C khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H C với ông Bùi Quốc C và bà Phạm Thị Hồng L; buộc ông Bùi Quốc C và bà Phạm Thị Hồng L phải hoàn trả lại cho bà H C số tiền 390.000.000 đồng (Ba trăm chín mươi triệu đồng). Vì đất trên không phải của ông C, bà L nhưng ông bà vẫn thực hiện việc chuyển nhượng cho bà H C và đã nhận đủ tiền của bà H C; do đó bà H C yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông C và bà L phải trả cho bà lãi suất của số tiền trên kể từ ngày nhận tiền ngày 28/8/2020 cho đến khi xét xử theo mức lãi suất quy định của pháp luật. Ngoài ra bà H C không có yêu cầu gì khác.

Khi làm hợp đồng chuyển nhượng, bà L, ông C có đưa cho bà H C 01 giấy xác nhận đề ngày 26/8/2020; 01 thông báo về việc giao nộp sản phẩm năm 2008; 01 thông báo về việc giao nộp sản phẩm năm 2009; 01 thông báo về việc giao nộp sản phẩm năm 2011; 01 thông báo về việc giao nộp sản phẩm năm 2014; 01 phiếu nhập kho sản phẩm đề ngày 10 tháng 12 năm 2009. Bà H C sẽ có trách nhiệm giao lại các giấy tờ này cho bà L, ông C. Thực tế bà H C chỉ mới nhận các giấy tờ trên từ ông C, bà L chứ bà H C chưa được nhận đất do đó bà chưa canh tác, xây dựng công trình gì trên đất.

2. Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Bùi Quốc C trình bày có nội dung:

Năm 1997 ông Bùi Quốc C có nhận chuyển nhượng 01 lô đất trồng cà phê tại xã H, thành phố B của ông đội trưởng là ông M tức là ông Y B (Đã chết) với giá tiền là 15.000.000đ; việc chuyển nhượng hai bên có viết giấy tay với nhau không thông qua chính quyền địa phương cũng như công ty cà phê V. Tuy nhiên toàn bộ giấy tờ mua bán lô đất này với ông Y B vợ chồng ông C đã làm mất nên không có để giao nộp cho Tòa án. Ông C đã canh tác trên đất hai mươi ba năm, không có ai tranh chấp gì. Vì hoàn cảnh thiếu tiền nên vợ chồng ông có ý định bán lô đất trên nên anh Y S là người làm cạnh đất vườn của vợ chồng ông C có ý muốn mua thì vợ chồng ông C nói bán cho Y S thì giá 330.000.000đ. Anh Y có nói nếu anh Y S bán hơn thì là phần của cháu đúng không thì vợ chồng ông C, bà L đồng ý. Thông qua sự giới thiệu của anh Y S, ngày 28/8/2020 vợ chồng ông C, bà L chuyển nhượng cho bà H C 01 lô đất trồng cà phê thuộc thửa 173, diện tích khoảng 4.000m² nằm cuối khu cà 84, sát với bờ hồ, thuộc thôn A, Buôn C, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vợ chồng ông C, bà L có nói với bà H C là đất của công ty V cho làm liên kết và đóng sản lượng cho công ty, Bà H C đồng ý và thỏa thuận mua với giá thỏa thuận là 390.000.000 đồng (Ba trăm chín mươi triệu đồng). Hai bên có lập hợp đồng viết tay, nhưng không có chính quyền địa phương xác nhận, Bà H C đã giao đủ số tiền trên cho vợ chồng ông C,

vợ chồng ông C đã đưa cho anh Y S số tiền 60.000.000đ là tiền huê hồng bán đất. Khoảng hơn 1 tháng sau Bà H C cho là đất không phải của vợ chồng ông C mà là của ông Bùi Long T anh trai ông C và không đồng ý mua nữa.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H C yêu cầu Tòa án xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H C với ông Bùi Quốc C và bà Phạm Thị Hồng L, buộc ông Bùi Quốc C và bà Phạm Thị Hồng L phải hoàn trả lại cho bà H C số tiền 390.000.000 đồng (Ba trăm chín mươi triệu đồng) và phải trả lãi suất của số tiền trên kể từ ngày nhận cho đến khi xét xử theo mức lãi suất quy định của pháp luật. Quan điểm của vợ chồng ông C, bà L: Ông C, bà L đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên và đồng ý trả lại tiền và tính lãi suất cho bà H C. Tuy nhiên ông bà chỉ đồng ý trả số tiền 330.000.000đ vì ông bà đã đưa cho anh Y S 60.000.000đ; trong năm 2022 ông C, bà L sẽ trả cho bà H C toàn bộ số tiền trên, nếu qua năm 2023 mà ông C, bà L chưa trả được số tiền trên thì ông C, bà L sẽ chịu lãi suất phát sinh của số tiền trên từ ngày 01/01/2023 cho đến khi trả xong số tiền 330.000.000đ. Bà H C phải trả lại cho vợ chồng ông C bà L các giấy tờ mà ông C, bà L đã đưa khi chuyển nhượng đất, gồm: 01 giấy xác nhận đề ngày 26/8/2020; 01 thông báo về việc giao nộp sản phẩm năm 2008; 01 thông báo về việc giao nộp sản phẩm năm 2009; 01 thông báo về việc giao nộp sản phẩm năm 2011; 01 thông báo về việc giao nộp sản phẩm năm 2014; 01 phiếu nhập kho sản phẩm đề ngày 10 tháng 12 năm 2009.

Đối với số tiền 60.000.000đ ông C, bà L đã đưa cho anh Y S nhận thì bà H C phải tự yêu cầu anh Y S trả cho bà vì bà H C mua đất thông qua người giới thiệu là anh Y S, chứ ông C, bà L không có trách nhiệm đòi tiền Y S cho Bà H C. Ngoài ra ông C, bà L không có ý kiến gì và cũng không có yêu cầu khởi kiện gì với anh Y S.

3. Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Phạm Thị Hồng L trình bày có nội dung: Bà L đồng ý với ý kiến của chồng bà là ông Bùi Quốc C. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H C, quan điểm của vợ chồng ông C, bà L: Ông C, bà L đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên và đồng ý trả lại tiền và tính lãi suất cho bà H C. Tuy nhiên ông bà chỉ đồng ý trả số tiền 330.000.000đ vì ông bà đã đưa cho anh Y S 60.000.000đ; trong năm 2022 ông C, bà L sẽ trả cho bà H C toàn bộ số tiền trên, nếu qua năm 2023 mà ông C, bà L chưa trả được số tiền trên thì ông C, bà L sẽ chịu lãi suất phát sinh của số tiền trên từ ngày 01/01/2023 cho đến khi trả xong số tiền 330.000.000đ. Bà H C phải trả lại cho vợ chồng ông C bà L các giấy tờ mà ông C, bà L đã đưa khi chuyển nhượng đất, gồm: 01 giấy xác nhận đề ngày 26/8/2020; 01 thông báo về việc giao nộp sản phẩm năm 2008; 01 thông báo về việc giao nộp sản phẩm năm 2009; 01 thông báo về việc giao nộp sản phẩm năm 2011; 01 thông báo về việc giao nộp sản phẩm năm 2014; 01 phiếu nhập kho sản phẩm đề ngày 10 tháng 12 năm 2009. Đối với số tiền 60.000.000đ ông C, bà L đã đưa cho anh Y S nhận thì bà H C phải tự yêu cầu

anh Y S trả cho bà vì bà H C mua đất thông qua người giới thiệu là anh Y S chứ ông C, bà L không có trách nhiệm đòi tiền Y S cho Bà H C. Ngoài ra ông C, bà L không có ý kiến gì và cũng không có yêu cầu khởi kiện gì với anh Y S.

4. Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên cà phê V- ông Phạm Ngọc H trình bày có nội dung:

Lô đất 07 thửa 173 có diện tích 2.450m², diện tích cũ 2.000m² thuộc quyền quản lý của công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên cà phê V; nguồn gốc thuộc đất UBND tỉnh Đắk Lắk cho thuê đất theo quyết định 1724/QĐ-UBND ngày 4/7/2019 về việc phê duyệt phương án sử dụng đất của công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên cà phê V trên cơ sở các quyết định giao đất trước đây. Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên cà phê V cho ông Y B nhận khoán theo hợp đồng giao nhận khoán ngày 21/6/1997. Đến ngày 03/3/2001 thì ông Y B chết. Sau khi ông Y B chết gia đình ông vẫn nhận khoán lô cà phê mà không tiến hành thanh lý hợp đồng giao khoán hoặc làm thủ tục chuyển nhượng cho người trong gia đình. Sau đó gia đình bà Y B đã cho ông Bùi Quốc C canh tác trên lô cà phê trên và ông C hằng năm đóng sản phẩm khoán cho công ty V. Về nguyên tắc hợp đồng giao khoán ông Y B chưa thanh lý, chuyển nhượng thì lô cà phê nhận khoán vẫn thuộc ông Y B giữ nhận khoán với công ty. (Vì gia đình không báo khai tử để thanh lý hợp đồng với công ty V). Hàng năm ông C nộp sản phẩm cà phê giao khoán thì chỉ là người nộp cho ông Y B do được cho làm trên lô cà phê nhận khoán của ông Y B. Đối với việc ông C và bà L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên với bà H C thì công ty không biết, việc mua bán chuyển nhượng lô đất trên giữa ông C và bà H C là không hợp pháp. Thửa đất này là công ty giao cho ông Y B nhận khoán. Quan điểm của công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên cà phê V đối với việc khởi kiện của bà H C và ông C, bà L: Lô đất này thuộc quyền quản lý của công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên cà phê V, người nhận khoán là hộ ông Y B. Việc ông Bùi Quốc C và bà Phạm Thị Hồng L tự ý chuyển nhượng thửa đất trên cho bà H C là không hợp pháp; đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột giải quyết vụ án trên theo quy định của pháp luật. Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên cà phê V không có ý kiến cũng như yêu cầu khởi kiện gì.

5. Tại biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Long T trình bày có nội dung:

Ông Bùi Long T là anh em kết nghĩa của ông Y B, sống cùng với gia đình ông Y B như anh em ruột thịt từ khoảng năm 1993 đến tháng 4 năm 1997 ông T chuyển đến Đắk Nông sinh sống. Năm 1997 ông Y B được công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Cà phê V giao 01 thửa đất để trồng cà phê theo Hợp đồng liên kết sản xuất cà phê. Thửa đất có đặc điểm như sau: Vị trí: Lô đất số 07, thửa 173, diện tích mới 2.450m², diện tích cũ 2000m² nằm cuối khu cà 84, sát với bờ hồ, thuộc thôn A, Buôn C, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Tứ cận: Phía đông giáp hồ; Phía tây giáp đất ông Y T; Phía Bắc giáp đường bờ lô; Phía Nam giáp hồ. Đối với thửa đất trên thì công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên cà phê V trực tiếp giao cho ông B là người trực tiếp sản xuất cà phê theo hợp đồng liên kết sản xuất cà phê. Còn trên thực tế thì sau khi ông B được giao khoán đất thì đã để cho ông T canh tác do ông T sinh sống cùng gia đình ông B. Ông T canh tác trên đất từ khi ông B nhận khoán cho đến khoảng 04 năm sau khi ông B mất thì ông T có giao lại cho em trai là ông Bùi Quốc C canh tác và đóng sản trên đất đó. Đối với tranh chấp giữa bà H C và ông Bùi Quốc C, bà Phạm Thị Hồng L về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lô đất số 07, thửa 173, diện tích mới 2.450m², diện tích cũ 2000m² nằm cuối khu cà 84, sát với bờ hồ, thuộc thôn A, Buôn C, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; ông T có ý kiến như sau: Chủ sử dụng thửa đất là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Cà phê V. Công ty chỉ giao cho ông B sản xuất, ông B đã chết từ năm 2001 và không có bất cứ văn bản nào đồng ý giao lại đất cho ông T hay ông Bùi Quốc C canh tác. Ông T và ông C canh tác trên đất đó là do gia đình ông B thấy ông T và ông C là anh em nên để cho ông T và ông C canh tác vậy thôi. Còn người được quyền canh tác hợp pháp trên lô đất đó vẫn là gia đình ông B. Vì vậy, việc ông Bùi Quốc C và bà Phạm Thị Hồng L tự ý chuyển nhượng đối với thửa đất trên cho bà H C là không hợp pháp. Ngoài ra ông Bùi Long T không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

6. Tại biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y K trình bày có nội dung:

Ông Y K là con của ông Y B và bà H B, ông Y B chết vào ngày 03/3/2001. Ông Y B và bà H B có 06 người con là: Y K, sinh năm 1981; Y T, sinh năm 1984; H H, sinh năm 1986; Y H, sinh năm 1990; H T, sinh năm 1992; H T, sinh năm 1994; Cùng trú tại địa chỉ: Thôn A, Buôn C, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Đối với thửa đất có vị trí như sau: Lô đất số 07, thửa 173, diện tích mới 2.450m², diện tích cũ 2000m² nằm cuối khu cà 84, sát với bờ hồ, thuộc thôn A, Buôn C, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Tứ cận: Phía đông giáp hồ; Phía tây giáp đất ông Y T; Phía Bắc giáp đường bờ lô; Phía Nam giáp hồ. Nguồn gốc thửa đất này là của công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Cà phê V, công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Cà phê V đã giao thửa đất trên cho bố ông là ông B theo Hợp đồng liên kết sản xuất cà phê vào năm 1997. Đối với thửa đất trên thì công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên cà phê V trực tiếp giao cho bố ông là ông B trực tiếp sản xuất cà phê theo hợp đồng liên kết sản xuất cà phê. Còn trên thực tế thì sau khi bố ông được giao khoán đất thì đã để cho ông Bùi Long T canh tác. Ông Bùi Long T canh tác trên đất từ khi bố ông nhận khoán cho đến khoảng 04 năm sau khi bố ông mất thì ông Bùi Long T có giao lại cho em của ông T là ông Bùi Quốc C canh tác và đóng sản trên đất đó. Đối với tranh chấp giữa bà H C và ông Bùi Quốc C, bà Phạm Thị Hồng L về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lô đất số 07, thửa 173, diện tích mới 2.450m², diện tích cũ 2000m² nằm cuối khu cà 84, sát với bờ hồ, thuộc thôn

A, Buôn C, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, thì ông Y K có ý kiến như sau: Chủ sử dụng thửa đất là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Cà phê V công ty chỉ giao đất cho bố ông là ông B sản xuất, bố ông đã chết từ năm 2001 và không có bất cứ văn bản nào đồng ý giao lại đất cho ông Bùi Long T hay ông Bùi Quốc C canh tác. Mẹ ông là bà H B và 06 anh chị em của ông là người thừa kế của ông Y B nên có quyền được Hợp đồng giao nhận khoán sản xuất cà phê với công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên cà phê V đối với thửa đất trên và là người sử dụng đất hợp pháp. Vì vậy, việc ông Bùi Quốc C và bà Phạm Thị Hồng L tự ý chuyển nhượng thửa đất trên cho bà H C là không hợp pháp. Ngoài ra ông Y K không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

7. Tại biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H T trình bày có nội dung:

Bà H T là con của ông Y B và bà H B, ông Y B chết vào ngày 03/3/2001. Ông Y B và bà H B có 06 người con là: Y K, sinh năm 1981; Y T, sinh năm 1984; H H, sinh năm 1986; Y H, sinh năm 1990; H T, sinh năm 1992; H T, sinh năm 1994; Cùng địa chỉ: Thôn A, Buôn C, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Đối với thửa đất có vị trí như sau: Lô đất số 07, thửa 173, diện tích mới 2.450m², diện tích cũ 2000m² nằm cuối khu cà 84, sát với bờ hồ, thuộc thôn A, Buôn C, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Túr cận: Phía đông giáp hồ; Phía tây giáp đất ông Y T; Phía Bắc giáp đường bờ lô; Phía Nam giáp hồ. Nguồn gốc thửa đất này là của công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Cà phê V. Công ty Cà phê V đã giao thửa đất trên cho bố bà là ông B theo Hợp đồng liên kết sản xuất cà phê vào năm 1997. Đối với thửa đất trên thì công ty cà phê V trực tiếp giao cho bố bà là ông B trực tiếp sản xuất cà phê theo hợp đồng liên kết sản xuất cà phê. Còn trên thực tế thì sau khi bố bà được giao khoán đất thì đã để cho ông Bùi Long T canh tác. Ông Bùi Long T canh tác trên đất từ khi bố bà nhận khoán cho đến khoảng 04 năm sau khi bố bà mất thì ông Bùi Long T có giao lại cho em của ông T là ông Bùi Quốc C canh tác và đóng sản trên đất đó. Đối với tranh chấp giữa bà H C và ông Bùi Quốc C, bà Phạm Thị Hồng L về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lô đất số 07, thửa 173, diện tích mới 2.450m², diện tích cũ 2000m² nằm cuối khu cà 84, sát với bờ hồ, thuộc thôn A, Buôn C, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, bà H T có ý kiến như sau: Chủ sử dụng thửa đất là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Cà phê V. Công ty chỉ giao đất cho bố bà là ông B sản xuất, bố bà đã chết từ năm 2001 và không có bất cứ văn bản nào đồng ý giao lại đất cho ông Bùi Long T hay ông Bùi Quốc C canh tác. Mẹ bà là bà H B và 06 anh chị em bà là người thừa kế của ông Y B nên có quyền được Hợp đồng giao nhận khoán sản xuất cà phê với công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Cà phê V đối với thửa đất trên và là người sử dụng đất hợp pháp. Vì vậy, việc ông Bùi Quốc C và bà Phạm Thị Hồng L tự ý chuyển nhượng thửa đất trên cho bà H C là không hợp pháp. Ngoài ra ông bà H Thủy Kbuôn không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

8. Tại biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H B trình bày có nội dung:

Bà H B là vợ ông Y B; ông Y B chết vào ngày 03/3/2001. Vợ chồng bà có 06 người con là: Y K, sinh năm 1981; Y T, sinh năm 1984; H H, sinh năm 1986; Y H, sinh năm 1990; H T, sinh năm 1992; H T, sinh năm 1994; Cùng địa chỉ: Thôn A, Buôn C, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Đối với thửa đất có vị trí như sau: Lô đất số 07, thửa 173, diện tích mới 2.450m², diện tích cũ 2000m² nằm cuối khu cà 84, sát với bờ hồ, thuộc thôn A, Buôn C, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Tứ cận: Phía đông giáp hồ; Phía tây giáp đất ông Y T; Phía Bắc giáp đường bờ lô; Phía Nam giáp hồ. Nguồn gốc thửa đất này là của công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Cà phê V; công ty đã giao thửa đất trên cho chồng bà là ông B theo Hợp đồng liên kết sản xuất cà phê vào năm 1997. Đối với thửa đất trên thì công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Cà phê V trực tiếp giao cho chồng bà ông B trực tiếp sản xuất cà phê theo hợp đồng liên kết sản xuất cà phê. Còn trên thực tế thì sau khi chồng bà được giao khoán đất thì đã để cho ông Bùi Long T canh tác. Ông Bùi Long T canh tác trên đất từ khi chồng bà nhận khoán cho đến khoảng 04 năm sau khi chồng bà mất thì ông Bùi Long T có giao lại cho em trai của ông T là ông Bùi Quốc C canh tác và đóng sản trên đất đó. Đối với tranh chấp giữa bà H C và ông Bùi Quốc C, bà Phạm Thị Hồng L về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lô đất số 07, thửa 173, diện tích mới 2.450m², diện tích cũ 2000m² nằm cuối khu cà 84, sát với bờ hồ, thuộc thôn A, Buôn C, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, bà H B có ý kiến như sau: Chủ sử dụng thửa đất là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Cà phê V; công ty chỉ giao cho chồng bà là ông B sản xuất, chồng bà đã chết từ năm 2001 và không có bất cứ văn bản nào đồng ý giao lại đất cho ông Bùi Long T hay ông Bùi Quốc C canh tác, bà H B và 06 người con là người thừa kế của ông Y B nên có quyền được Hợp đồng giao nhận khoán sản xuất cà phê với công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Cà phê V đối với thửa đất trên và là người sử dụng đất hợp pháp. Vì vậy, việc ông Bùi Quốc C và bà Phạm Thị Hồng L tự ý chuyển nhượng thửa đất trên cho bà H C là không hợp pháp. Ngoài ra bà H B không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

9. Tại biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y Mông Êban trình bày có nội dung:

Ông Y M là đội trưởng Đội 3 của công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Cà phê V từ năm 2005 cho đến nay. Đối với thửa đất có vị trí như sau: Lô đất số 07, thửa 173, diện tích mới 2.450m², diện tích cũ 2000m² nằm cuối khu cà 84, sát với bờ hồ, thuộc thôn A, Buôn C, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Tứ cận: Phía đông giáp hồ; Phía tây giáp đất ông Y T; Phía Bắc giáp đường bờ lô; Phía Nam giáp hồ là của công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Cà phê V. Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Cà phê V đã giao thửa đất trên cho ông B theo Hợp đồng liên kết sản xuất cà phê. Việc công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Cà phê V giao đất cho ông B sản xuất từ năm nào thì ông không

biết. Đến khi ông về làm việc tại công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Cà phê V thì công ty đã giao cho ông Y B rồi. Trong quá trình làm Đội trưởng Đội 3, ông trực tiếp quản lý đối các vấn đề liên quan đến việc sản xuất đối với thửa đất trên. Đối với thửa đất trên thì công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Cà phê V trực tiếp giao cho ông B là người trực tiếp sản xuất cà phê theo hợp đồng liên kết sản xuất cà phê. Còn trên thực tế thì ông B có cho ông Bùi Long T canh tác và ông Bùi Long T cho lại em của ông T là ông Bùi Quốc C canh tác. Khi ông B chết thì ông Bùi Quốc C vẫn tiếp tục canh tác trên đất đó. Đối với tranh chấp giữa bà H C và ông Bùi Quốc C, bà Phạm Thị Hồng L về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lô đất số 07, thửa 173, diện tích mới 2.450m², diện tích cũ 2000m² nằm cuối khu cà 84, sát với bờ hồ, thuộc thôn A, Buôn C, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, ông Y M có ý kiến như sau: Chủ sử dụng thửa đất là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Cà phê V, công ty chỉ giao cho ông B sản xuất, không ai có quyền chuyển nhượng đối với thửa đất trên. Vì vậy đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

10. Tại biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y S trình bày có nội dung:

Gia đình ông có làm rẫy gần với rẫy ông Bùi Quốc C, bà Phạm Thị Hồng L đang làm tại Buôn C, xã H, thành phố B. Ông C, bà L có qua nhà nói với gia đình ông là muốn bán lại 4 sào rẫy này, biết gia đình bà H C nhu cầu mua đất nên ông có giới thiệu cho bà H C đến gặp ông C, bà L để mua đất. Ông C, bà L có hứa nếu bán được đất thì sẽ cho ông ít tiền chi phí giới thiệu người mua đất cho ông bà. Ông C, bà L và Bà H C thỏa thuận bán lô đất trên giá 390.000.000đ, sau khi Bà H C thống nhất mua đất và giao tiền đầy đủ cho ông C, bà L thì trước mặt mọi người, bà L đưa cho ông số tiền 10.000.000đ nói là cho ông uống nước vì đã giới thiệu người mua đất cho ông bà. Đến chiều cùng ngày (28/8/2020) thì bà L có gọi ông lên nhà và có đưa thêm cho ông số tiền 50.000.000đ; tổng cộng số tiền bà L, ông C đưa cho ông là 60.000.000đ, ông có viết giấy nhận số tiền trên. Vì đã lâu rồi nên ông không nhớ rõ số tiền này là ông và ông Chiến, bà L thỏa thuận trước hay do ông C, bà L tự ý đưa cho ông. Khi giới thiệu cho bà H C mua lô đất trên thì ông thấy ông C, bà L canh tác trên lô đất này, ông C, bà L nói đất này của ông bà nên ông mới giới thiệu cho Bà H C đến mua. Ông hoàn toàn không biết việc đất trên có tranh chấp; ông vẫn biết đất trên là đất nhận khoán của công ty V nhưng ở khu vực này người dân vẫn mua bán chuyển nhượng với nhau bình thường. Trước khi dẫn Bà H C đến mua đất, ông chỉ hỏi nếu em dẫn người đến mua đất anh chị đưa em bao nhiêu thì bà L nói cứ dẫn người lên trước đi rồi tính sau. Sau đó bà L, ông C đưa cho ông tiền công giới thiệu người mua đất cho ông bà số tiền 60.000.000đ; ông bà tự nguyện đưa cho ông số tiền trên chứ ông không đòi hỏi số tiền bao nhiêu. Đến nay số tiền trên ông cũng đã chi tiêu cá nhân hết. Đến nay bà H C khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Bùi Quốc C, bà Phạm Thị Hồng L thì ông không có ý kiến gì, yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đối với số tiền 60.000.000đ ông C, bà L đã cho ông là sự tự nguyện của ông bà, số tiền này ông đã chi tiêu hết, ông không có tiền để trả lại, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Tại phiên tòa Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột phát biểu ý kiến:*

Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền thụ lý, xác định tư cách tham gia tố tụng, việc thu thập chứng cứ...theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Việc tuân thủ pháp luật tố tụng của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của pháp luật Tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Về nội dung vụ án: Ngày 28/8/2020 bà H C và ông Bùi Quốc C, bà Phạm Thị Hồng L ký kết hợp đồng chuyển nhượng 01 lô đất trồng cà phê thuộc lô đất số 07, thửa 173, diện tích 4.000m² diện tích mới 2.450m², diện tích cũ 2000m² nằm cuối khu cà 84, sát với bờ hồ, thuộc thôn A, Buôn C, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk với giá thỏa thuận là 390.000.000 đồng (Ba trăm chín mươi triệu đồng). Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng viết tay với nhau, nhưng không có chính quyền địa phương cũng như công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Cà phê V xác nhận. Bà H C đã giao đủ số tiền trên cho vợ chồng ông C, bà L. Sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng, bà H C đến lô đất thì thấy ông Bùi Long T là anh trai của ông Bùi Quốc C đang đóng cọc bê tông làm hàng rào lô đất bà đã nhận chuyển nhượng của ông C, bà L; đồng thời ông T xác định mình là chủ sử dụng lô đất trên. Sau khi tìm hiểu, bà H C được biết lô đất trên vẫn đang thuộc quyền quản lý của công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên cà phê V và đất có sự tranh chấp nên bà H C đã liên hệ với ông Bùi Quốc C, bà Phạm Thị Hồng L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và đòi lại tiền tuy nhiên ông C, bà L không đồng ý. Xét thấy, lô đất số 07, thửa 173, diện tích 4.000m² diện tích mới 2.450m², diện tích cũ 2000m² nằm cuối khu cà 84, sát với bờ hồ, thuộc thôn A, Buôn C, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk nằm trong diện tích đất do UBND tỉnh Đắk Lắk cho công V thuê để sử dụng vào mục đích trồng cây lâu năm, lô đất trên vẫn thuộc quyền quản lý của công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên cà phê V. Năm 1997, công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Cà phê V ký hợp đồng giao khoán giao cho người nhận khoán là hộ ông Y B. Quá trình nhận khoán, ông Y B giao cho ông Bùi Long T canh tác, ông Bùi Long T giao lại cho ông Bùi Quốc C canh tác nhưng không có hợp đồng gì. Hiện nay hợp đồng thuê khoán với công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên cà phê V vẫn đứng tên hộ Y B. Như vậy việc ông Bùi Quốc C và bà Phạm Thị Hồng L tự ý chuyển nhượng thửa đất trên cho bà H C là không phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó yêu cầu khởi kiện của bà H C về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H C và ông Bùi Quốc C, bà Phạm Thị Hồng L là có cơ sở chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 168 và khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai; Điều 423; 425; 427 của Bộ luật Dân sự tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H C. Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H C và ông Bùi Quốc C, bà Phạm Thị Hồng L; buộc ông Bùi Quốc C, bà Phạm Thị Hồng L phải trả cho bà H C 390.000.000đ.

Về bồi thường thiệt hại: Buộc ông Bùi Quốc C, bà Phạm Thị Hồng L phải trả cho bà H C lãi suất của số tiền 390.000.000đ kể từ ngày 28/8/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất pháp luật quy định.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn 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 giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Bùi Quốc C, bà Phạm Thị Hồng L, đây là tranh chấp về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; đối tượng tranh chấp trên địa bàn thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk; do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

[2] Về thủ tục tố tụng:

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do; do vậy Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án là đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

[3] Về nội dung vụ án:

Thông qua sự giới thiệu của ông Y S, ngày 28/8/2020 bà H C và ông Bùi Quốc C, bà Phạm Thị Hồng L ký kết hợp đồng chuyển nhượng 01 lô đất trồng cà phê thuộc lô đất số 07, thửa 173, diện tích 4.000m² diện tích mới 2.450m², diện tích cũ 2000m² nằm cuối khu cà 84, sát với bờ hồ, thuộc thôn A, Buôn C, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Tứ cận: Phía đông giáp hồ; Phía tây giáp đất ông Y T, Phía Bắc giáp đường bờ hồ; Phía Nam giáp hồ của ông Bùi Quốc C, bà Phạm Thị Hồng L với giá thỏa thuận là 390.000.000 đồng (Ba trăm chín mươi triệu đồng). Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng viết tay với nhau, nhưng không có chính quyền địa phương cũng như công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Cà phê V xác nhận. Bà H C đã giao đủ số tiền trên cho vợ chồng ông C, bà L; ông C, bà L có cho ông Y S tiền hoa hồng giới thiệu bán đất 60.000.000đ; ông C, bà L đã giao cho bà H C các giấy tờ gồm: 01 giấy xác nhận

đề ngày 26/8/2020; 01 thông báo về việc giao nộp sản phẩm năm 2008; 01 thông báo về việc giao nộp sản phẩm năm 2009; 01 thông báo về việc giao nộp sản phẩm năm 2011; 01 thông báo về việc giao nộp sản phẩm năm 2014; 01 phiếu nhập kho sản phẩm đề ngày 10 tháng 12 năm 2009. Sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng, bà H C đến lô đất thì thấy ông Bùi Long T là anh trai của ông Bùi Quốc C đang đóng cọc bê tông làm hàng rào lô đất bà đã nhận chuyển nhượng của ông C, bà L; đồng thời ông T xác định mình là chủ sử dụng lô đất trên. Sau khi tìm hiểu, bà H C được biết lô đất trên vẫn đang thuộc quyền quản lý của công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên cà phê V và đất có sự tranh chấp nên bà H C đã liên hệ với ông Bùi Quốc C, bà Phạm Thị Hồng L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và đòi lại tiền.

Về nguồn gốc lô đất: Lô đất số 07, thửa 173, diện tích 4.000m² diện tích mới 2.450m², diện tích cũ 2000m² nằm cuối khu cà 84, sát với bờ hồ, thuộc thôn A, Buôn C, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk nằm trong diện tích đất được Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk giao cho công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên cà phê V sử dụng vào mục đích trồng cây lâu năm theo quyết định 1724/QĐ- UBND ngày 4/7/2019 về việc phê duyệt phương án sử dụng đất của công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên cà phê V; hiện nay vẫn đang thuộc quyền quản lý của công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên cà phê V. Ngày 21/6/1997, công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Cà phê V ký hợp đồng giao khoán giao cho người nhận khoán là hộ ông Y B. Quá trình nhận khoán, ông Y B giao cho ông Bùi Long T canh tác, ông Bùi Long T giao lại cho ông Bùi Quốc C canh tác; tuy nhiên việc giao quyền canh tác lô đất trên là do các bên tự thỏa thuận miệng với nhau, không có làm hợp đồng và không qua công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên cà phê V. Các thông báo giao nhận sản phẩm các năm đều đứng tên Y B (C), hiện nay hợp đồng thuê khoán với công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên cà phê V vẫn đứng tên hộ Y B.

Nguyên đơn bà H C xác định sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất có sự tranh chấp, thực tế thửa đất trên vẫn đang thuộc quyền quản lý của công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên cà phê V; diện tích chỉ hơn 2.000m² chứ không phải 4.000m² như ông C bà L ghi trong giấy chuyển nhượng do đó bà H C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H C với ông Bùi Quốc C và bà Phạm Thị Hồng L; buộc ông Bùi Quốc C và bà Phạm Thị Hồng L phải hoàn trả lại cho bà H C số tiền 390.000.000 đồng (Ba trăm chín mươi triệu đồng). Đồng thời yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông C và bà L phải trả cho bà lãi suất của số tiền trên kể từ ngày nhận tiền ngày 28/8/2020 cho đến khi xét xử theo mức lãi suất quy định của pháp luật là 10%/năm. Ngoài ra bà H C không có yêu cầu gì khác. Bị đơn ông Bùi Quốc C, bà Phạm Thị Hồng L đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên và đồng ý trả lại tiền và tính lãi suất cho bà H C.

Như vậy việc ông Bùi Quốc C và bà Phạm Thị Hồng L tự ý chuyển nhượng thửa đất trên cho bà H C khi chưa đủ điều kiện chuyển nhượng là không phù hợp

với quy định của pháp luật tại Điều 167; khoản 1 Điều 168 và khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai. Do đó yêu cầu khởi kiện của bà H C về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H C và ông Bùi Quốc C, bà Phạm Thị Hồng L là có cơ sở chấp nhận.

Về hậu quả của việc hủy hợp đồng:

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà H C và bị đơn ông Bùi Quốc C, bà Phạm Thị Hồng L bị hủy bỏ nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Bà Phạm Thị Hồng L, ông Bùi Quốc C đã nhận của bà H C số tiền 390.000.000đ; sau khi nhận tiền, ông C, bà L đã đưa 60.000.000đ tiền hoa hồng môi giới bán đất cho ông Y S nên ông bà chỉ đồng ý trả lại số tiền 330.000.000đ; xét việc ông C, bà L tự thỏa thuận đưa cho ông Y S tiền hoa hồng bán đất; quá trình giải quyết vụ án bà L, ông C không có yêu cầu gì với ông Y S; do đó cần buộc ông C, bà L phải có trách nhiệm trả cho nguyên đơn bà H C số tiền đã nhận là 390.000.000đ.

Nguyên đơn, bị đơn đều xác nhận sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, nguyên đơn bà H C chưa được nhận đất, chưa canh tác hay xây dựng công trình gì trên đất. Bà H C đã nhận các giấy tờ của ông Bùi Quốc C, bà Phạm Thị Hồng L gồm: 01 giấy xác nhận đề ngày 26/8/2020; 01 thông báo về việc giao nộp sản phẩm năm 2008; 01 thông báo về việc giao nộp sản phẩm năm 2009; 01 thông báo về việc giao nộp sản phẩm năm 2011; 01 thông báo về việc giao nộp sản phẩm năm 2014; 01 phiếu nhập kho sản phẩm đề ngày 10 tháng 12 năm 2009; do đó cần buộc bà H C có trách nhiệm giao lại các giấy tờ này cho bà L, ông C.

Về bồi thường thiệt hại: Nguyên đơn bà H C yêu cầu ông Bùi Quốc C, bà Phạm Thị Hồng L phải trả lãi của số tiền 390.000.000đ kể từ ngày nhận tiền ngày 28/8/2020 cho đến khi xét xử theo mức lãi suất quy định của pháp luật là 10%/năm; bị đơn ông Bùi Quốc C, bà Phạm Thị Hồng L chấp nhận trả lãi của số tiền 330.000.000đ từ ngày 01/01/2023 là không hợp lý, vì bị đơn đã nhận số tiền 390.000.000đ của nguyên đơn từ ngày 28/8/2020; do đó cần buộc bị đơn ông Bùi Quốc C, bà Phạm Thị Hồng L trả cho bà H C lãi suất của số tiền 390.000.000đ kể từ ngày 28/8/2020 đến ngày xét xử ngày 27/5/2022, cụ thể: $390.000.000đ \times 633 \text{ ngày} \times 0,83\%/tháng/30 \text{ ngày} (10\%/năm) = 68.300.700.000đ$.

Ông Bùi Quốc C, bà Phạm Thị Hồng L xác nhận sau khi nhận tiền của bà H C ông C, bà L đã tự nguyện đưa 60.000.000đ tiền hoa hồng bán đất cho ông Y S; quá trình Tòa án giải quyết vụ án ông Chiến, bà L không có yêu cầu khởi kiện gì đối với ông Y S về số tiền trên; do đó ông Bùi Quốc C, bà Phạm Thị Hồng L có quyền khởi kiện ông Y S bằng một vụ án dân sự khác khi đủ điều kiện khởi kiện theo quy định của pháp luật;

Ông Bùi Long T, hộ gia đình ông Y B, công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên cà phê V không có ý kiến, yêu cầu khởi kiện gì đối với ông Bùi Quốc C, bà Phạm Thị Hồng L về quyền sử dụng lô đất trên; do đó nếu phát sinh tranh chấp thì những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan này có quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác khi đủ điều kiện khởi kiện theo quy định của pháp luật.

[4] Về chi phí đo vẽ kỹ thuật thửa đất, xem xét thẩm định, định giá:

Nguyên đơn bà H C tự nguyện chịu toàn bộ chi phí đo vẽ kỹ thuật thửa đất là 3.800.000đ; chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản là 3.000.000đ; bà H C đã nộp và đã chi phí hết theo phiếu thu số 41, 42 ngày 03/02/2021, quyền số 03 và phiếu chi số 48 ngày 01/3/2021, quyền số 04 và phiếu chi số 54 ngày 08/3/2021, quyền số 04 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H C được chấp nhận nên bị đơn ông Bùi Quốc C, bà Phạm Thị Hồng L mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm và ông Bùi Quốc C, bà Phạm Thị Hồng L phải chịu án phí dân sự phần trách nhiệm dân sự $458.300.700đ \times 4\% = 18.332.028đ$, làm tròn 22.332.000đ.

Nguyên đơn bà H C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; được nhận lại số tiền 10.050.000đ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà bà H C đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0013460 ngày 02 tháng 12 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 220; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 167; khoản 1 Điều 168 và khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai;

- Điều 423; 425; 427 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về 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 H C về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Bùi Quốc C, bà Phạm Thị Hồng L;

Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Bùi Quốc C, bà Phạm Thị Hồng L; bên nhận chuyển nhượng bà H C đối với lô đất số 07, thửa 173, diện tích mới 2.450m², diện tích cũ 2000m² nằm cuối khu cà 84, sát với bờ hồ, thuộc thôn A, Buôn C, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn ông Bùi Quốc C, bà Phạm Thị Hồng L có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn bà H C số tiền đã nhận chuyển nhượng là 390.000.000đ (Ba trăm chín mươi triệu đồng) và 68.300.700.000đ (Sáu mươi tám triệu ba trăm nghìn bảy trăm đồng) tiền lãi; tổng cộng là 458.300.700đ (Bốn trăm năm mươi tám triệu ba trăm nghìn bảy trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự;

Nguyên đơn bà H C có nghĩa vụ trả cho bị đơn ông Bùi Quốc C, bà Phạm Thị Hồng L các giấy tờ sau: 01 giấy xác nhận đề ngày 26/8/2020; 01 thông báo về việc giao nộp sản phẩm năm 2008; 01 thông báo về việc giao nộp sản phẩm năm 2009; 01 thông báo về việc giao nộp sản phẩm năm 2011; 01 thông báo về việc giao nộp sản phẩm năm 2014; 01 phiếu nhập kho sản phẩm đề ngày 10 tháng 12 năm 2009.

2. Về chi phí đo vẽ kỹ thuật thửa đất, xem xét thẩm định, định giá:

Nguyên đơn bà H C tự nguyện chịu toàn bộ chi phí đo vẽ kỹ thuật thửa đất là 3.800.000đ; chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản là 3.000.000đ; bà H C đã nộp và đã chi phí hết theo phiếu thu số 41, 42 ngày 03/02/2021, quyển số 03 và phiếu chi số 48 ngày 01/3/2021, quyển số 04 và phiếu chi số 54 ngày 08/3/2021, quyển số 04 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà H C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; được nhận lại số tiền 10.050.000đ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà bà H C đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0013460 ngày 02 tháng 12 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn ông Bùi Quốc C, bà Phạm Thị Hồng L mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm và ông Bùi Quốc C, bà Phạm Thị Hồng L phải chịu 22.332.000đ (Hai mươi hai triệu ba trăm ba mươi hai nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm phần trách nhiệm dân sự.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

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, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND TP. BMT;
- Thi hành án dân sự TP. B;
- Các đương sự;
- Lưu HS;
- Lưu VP.

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

(Đã ký)

Đỗ Thị Diễm Hương