| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THỊ XÃ BUÔN HỒ**<br>**TỈNH ĐẮK LẮK** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA V NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

*Bản án số: 02/2019/DS-ST*
*Ngày: 29/01/2019*
*V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BUÔN HỒ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Bà Đinh Thị Hường.

*Các Hội thẩm nhân dân*:

- Ông Đoàn Văn Dũng.
- Ông Nguyễn Phỉ Đính.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Ngụy Thế Xuân – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đăk Lăk.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Toản – Kiểm sát viên.

Ngày 29/01/2019, tại trụ sở Toà án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đăk Lăk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 34/2018/TLST–DS ngày 02/4//2018/TLST–DS về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 29/2018/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 10 năm 2018, và Quyết định hoãn phiên toà số 03/2019/QĐST-DS ngày 15 tháng 01 năm 2019, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Vợ chồng ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm T; Cùng trú tại: Tổ dân phố A, phường An B, thị xã B, tỉnh Đăk Lăk.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Võ Đình D, thuộc Văn phòng Luật sư THT, chi nhánh Đ; Địa chỉ: Quốc lộ 14, xã E, Tp. B, tỉnh Đăk Lăk (Văn bản uỷ quyền ngày 31/7/2017); vắng mặt.

-Bị đơn: Ông Y T Niê, bà H K Mlô.
Địa chỉ: Thôn Đ, xã Ea B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.
-Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Đình B- Luật sư VPLS Đ- Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk, có mặt.
-Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:
1.Ông Y L HWing, bà H N Mlô.
Địa chỉ: Thôn 3, Phường A, thị xã B, Đắk Lắk, có mặt.

2.Ông Y W Mlô và bà H N Niê; Trú tại Buôn K, xã E, thị xã B, Đắk Lắk, vắng mặt.

3.Văn phòng đăng ký đất đai-Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ. Địa chỉ số N, thành phố B, Đắk Lắk.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Y Ch Knul- Giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B, vắng mặt.

4.Văn phòng công chứng B. Đại diện: Ông Cao Sỹ H- Trưởng văn phòng.

Địa chỉ: Số A Lê Hồng Ph, thị xã B, Đắk Lắk, vắng mặt.

5. Ngân hàng Thương mại A; Địa chỉ: Số 35 Hàng V, quận H, Tp. Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T; Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Văn Thanh C; Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng A, Chi nhánh B Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng: Ông Trần Văn Phước L; Chức vụ: Trưởng phòng Khách hàng cá nhân Ngân hàng A, Chi nhánh B Đắk Lắk. Địa chỉ: Số C, thị xã B, tỉnh Đăk Lăk (Giấy uỷ quyền 03/7/2018), có mặt.

**- Người phiên dịch:** Ông Y L Mlô – Cán bộ phòng tư pháp thị xã B; Có mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

***- Theo đơn khởi kiện cũng như quá trình làm việc tại Toà án, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, ông Võ Đình D trình bày*:**

Trước đây ông Y W Mlô, bà H N Niê có vay tiền của vợ chồng V, bà T, sau đó ông Y L HWing, bà H N Mlô (là bố mẹ của Y W Mlô) đứng ra bảo lãnh cho ông Y W Mlô và bà H N Niê và ngày 22/2/2017 ông bà có ra văn phòng công chứng số 03 thị xã B ký hợp đồng vay tiền có thế chấp, ông bà đồng ý thế chấp các quyền sử dụng đất của ông bà để bảo đảm thực hiện toàn bộ các khoản nợ của ông Y W Mlô và bà H N Niê cho vợ chồng ông V, bà T đối với 05 thửa đất mang tên Y L HWing (Theo hợp đồng vay tiền có thế chấp số 1127, quyển số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 22/2/2017), để bảo đảm cho khoản nợ là 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng), tiếp theo ngày 14/3/2017 ông Y W Mlô vay thêm 1.000.000.000đ (một tỷ đồng), ngày 14/4/2017 ông Y W Mlô vay 120.000.000đ (một trăm hai mươi triệu đồng), ngày 26/4/2017 ông Y W Mlô vay 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).

Sau khi ông Y W Mlô nhận tiền và không có khả năng trả ông Y L HWing mới tặng cho lại số tài sản trên cho con là ông Y T, bà H K Mlô vào ngày 15/5/2017 để ông Y T, bà H K Mlô trả nợ cho vợ chồng ông V, bà T.

Đến ngày 01/6/2017 vợ chồng ông Y T, bà H K Mlô đồng ý sang nhượng lại số tài sản trên cho vợ chồng ông V, bà T và ông V, bà T có đưa thêm cho Y W Mlô 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) tại Văn phòng công chứng B. Tổng số tiền là 2.470.000.000đ (Hai tỷ bốn trăm bảy mươi triệu đồng).

Nay tôi yêu cầu Toà án giải quyết buộc vợ chồng ông Y T Niê, bà H K Mlô phải giao các lô đất đã chuyển nhượng cho ông V, bà T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký tại văn phòng công chứng B ngày 01/6/2017, cụ thể:

Lô đất 01: GCNQSDĐ số B 955231, diện tích 2820m$^2$, toạ lạc tại phường A, thị xã B, Đắk Lắk.

Lô đất 02: GCNQSDĐ số AN 733457, diện tích 10575m$^2$, toạ lạc tại xã Ea B, thị xã B, Đắk Lắk.

Lô đất 03: GCQSDĐ số AN 733458, diện tích 15590m$^2$, toạ lạc tại xã Ea B, thị xã B, Đắk Lắk.

Lô đất 04: GCNQSDĐ số BT 076782, diện tích 1917,9m$^2$, toạ lạc tại xã Ea B, thị xã B, Đắk Lắk.

Lô đất 05: GCNQSDĐ số CA 991347, diện tích 7268,1m$^2$, toạ lạc tại xã Ea B, thị xã B, Đắk Lắk.

Trong các lần giao tiền đều có giấy viết tay và ghi trong sổ, riêng 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) giao tại phòng công chứng B là không có giấy tờ gì vì ông Y T, bà H K Mlô đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông V, bà T.

Đối với hợp đồng thế chấp các tài sản của vợ chồng ông Y L HWing, ông V, bà T đã giao đủ cho ông Y L HWing và Y W Mlô, tuy nhiên do Y W Mlô cầm trực tiếp số tiền 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng), vì hợp đồng được phòng công chứng số 03 thị xã B ký nên ông V, bà T không lập thêm giấy tờ gì.

Đối với các tài sản ông V, bà T nhận chuyển nhượng và sang tên cho ông V, bà T. Hiện nay ông V, bà T đã thế chấp vay vốn tại Ngân hàng A -chi nhánh B Đắk Lắk.

***- Bị đơn bà H K Mlô trình bày:***

Giữa vợ chồng tôi và vợ chồng ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm T không có quan hệ quen biết với nhau, vợ chồng tôi không biết và chưa từng gặp ông V, bà T.

Tuy nhiên tôi nghe nói anh trai tôi là ông Y W Mlô và vợ H N Niê có quan hệ vay mượn với vợ chồng ông V, bà T nên anh trai tôi và ông V, bà T đã lừa dối vợ chồng tôi để ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng tôi và vợ chồng ông V, bà T.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 01/6/2017 giữa vợ chồng tôi với vợ chồng ông V, bà T là không có thật vì thực tế vợ chồng tôi không nợ nần hay mua bán gì với vợ chồng ông V, bà T. Nên vợ chồng tôi yêu cầu toà án huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng tôi và vợ chồng ông V, bà T do bị lừa dối, các thữa đất chuyển nhượng gồm:

Lô đất 01: GCNQSDĐ số B 955231, do UBND huyện K cấp ngày 12/7/1993, diện tích 2820m$^2$, toạ lạc tại xã Ea B, thị xã B, Đắk Lắk.

Lô đất 02: Lô đất 02: GCNQSDĐ số AN 733457, diện tích 10575m$^2$, toạ lạc tại xã Ea B, thị xã B, Đắk Lắk (Sau đó ông V, bà T đã sang tên và được cấp GCNQSDĐ số CI 727429, do sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 28/6/2017 diện tích 10444,5m$^2$, toạ lạc tại xã Ea B, thị xã B, Đắk Lắk).

Lô đất 03: GCNQSDĐ số AN 733458, do UBND huyện K cấp ngày 19/01/2009, diện tích 15590m$^2$, toạ lạc tại xã Ea B, thị xã B, Đắk Lắk.

Lô đất 04: GCNQSDĐ số BT 076782, do UBND huyện K cấp ngày 30/6/2014 diện tích 1917,9m$^2$, toạ lạc tại xã Ea B, thị xã B, Đắk Lắk.

Lô đất 05: GCNQSDĐ số CA 991347, do UBND huyện K cấp ngày 23/11/2015 diện tích 7268,1m$^2$, toạ lạc tại xã Ea B, thị xã B, Đắk Lắk.

***- Ý kiến của bị đơn ông Y T trình bày:***

Tôi đồng ý với ý kiến của vợ tôi bà H K Mlô và không trình bày gì thêm.

***-Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Y L HWing trình bày:***

Tôi là bố của ông Y W Mlô, tôi không biết việc con tôi là ông Y W Mlô có quan hệ vay tiền của ông V, bà T. Vào ngày 22/2/2017 vợ chồng tôi có lên phòng công chứng số 3, tỉnh Đắk Lắk và con trai tôi nói ký vào để sang tên cho H K Mlô và lừa dối vợ chồng tôi để điểm chỉ vào giấy tờ và bây giờ tôi mới biết là có điểm chỉ vào hợp đồng vay tiền có thế chấp.

Vì đến tháng 5/2017 vợ chồng tôi mới ký tặng cho cho con gái tôi là bà H K Mlô một số tài sản như sau:

Lô đất 01: GCNQSDĐ số B 955231, do UBND huyện K cấp ngày 12/7/1993, diện tích 2820m$^2$, toạ lạc tại xã Ea B, thị xã B, Đắk Lắk.

Lô đất 02: GCNQSDĐ số AN 733457, diện tích 10575m$^2$, toạ lạc tại xã Ea B, thị xã B, Đắk Lắk (Sau đó ông V, bà T đã sang tên và được cấp GCNQSDĐ số CI 727429, do sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 28/6/2017 diện tích 10444,5m$^2$, toạ lạc tại xã Ea B, thị xã B, Đắk Lắk).

Lô đất 03: GCNQSDĐ số AN 733458, do UBND huyện K cấp ngày 19/01/2009, diện tích 15590m$^2$, toạ lạc tại xã Ea B, thị xã B, Đắk Lắk.

Lô đất 04: GCNQSDĐ số BT 076782, do UBND huyện K cấp ngày 30/6/2014 diện tích 1917,9m$^2$, toạ lạc tại xã Ea B, thị xã B, Đắk Lắk.

Lô đất 05: GCNQSDĐ số CA 991347, do UBND huyện K cấp ngày 23/11/2015 diện tích 7268,1m$^2$, toạ lạc tại xã Ea B, thị xã B, Đắk Lắk.

Khi cho các tài sản trên cho con gái vợ chồng tôi có làm hợp đồng tặng cho tài sản và hợp đồng tặng cho được công chứng tại phòng công chứng B. Lúc ký giấy tờ tại phòng công chứng chỉ có vợ chồng tôi, con rễ Y T Niê, con gái H K Mlô ký vào giấy tờ, thủ tục liên quan đến hợp đồng tặng cho con trai tôi là Y W Mlô làm và giữ, hiện tại chúng tôi không giữ giấy tờ gì liên quan đến việc tặng cho tài sản. Việc vợ chồng ông Y T Niê, H K Mlô chuyển nhượng lại số tài sản trên cho ông V, bà T chúng tôi hoàn toàn không biết.

Tôi không có quan hệ gì với ông V, bà T và không nhận bất khoản tiền nào từ ông V, bà T.

***-Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà H N Mlô trình bày:*** Tôi đồng ý với lời trình bày của chồng là ông Y L HWing, không bổ sung gì thêm.

***-Ý kiến của Ngân hàng A-chi nhánh B Đắk Lắk ông L trình bày:*** Vào ngày 22/8/2017 ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm T có vay của ngân hàng A-chi nhánh B Đắk Lắk số tiền gốc là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) và thế chấp các tài sản đối với các quyền sử dụng đất sau:

Lô đất 01: GCNQSDĐ số AN 733458, do UBND huyện K cấp ngày 19/01/2009, diện tích 15590m$^2$, toạ lạc tại xã Ea B, thị xã B, Đắk Lắk.

Lô đất 02: GCNQSDĐ số BT 076782, do UBND huyện K cấp ngày 30/6/2014 diện tích 1917,9m$^2$, toạ lạc tại xã Ea B, thị xã B, Đắk Lắk.

Lô đất 03: GCNQSDĐ số CA 991347, do UBND huyện K cấp ngày 23/11/2015 diện tích 7268,1m$^2$, toạ lạc tại xã Ea B, thị xã B, Đắk Lắk.

Lô đất 04: GCNQSDĐ số CI 727429, do sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 28/6/2017 diện tích 10444,5m$^2$, toạ lạc tại xã Ea B, thị xã B, Đắk Lắk.

Quá trình làm việc tại Toà án, đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, trường hợp sau này ông V, bà T không trả được cho Ngân hàng thì Ngân hàng sẽ khởi kiện thành vụ án khác. Tuy nhiên tại phiên toà đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông V, bà T phải trả toàn bộ số nợ trên cho Ngân hàng và xử lý tài sản thế chấp.

***-Quá trình làm việc ý kiến của đại diện theo ủy quyền của Văn Phòng đăng ký đất đai- Sở tài nguyên môi trường ông Y Ch Knul trình bày:***

Việc thực hiện trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên là đúng trình tự thủ tục theo quy định của Luật đất đai hiện hành.

Việc chỉnh lý trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được phòng công chứng B công chứng theo đúng quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013. Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

***-Quá trình làm việc ý kiến của đại diện Văn Phòng công chứng B trình bày:***

Việc văn phòng công chứng B công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 05 lô đất trên giữa vợ chồng ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm T và vợ chồng ông Y T, bà H K Mlô là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật, vì vậy văn phòng công chứng B từ chối tham gia tố tụng và đề nghị toà án giải quyết vắng mặt.

-Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Y W Mlô và bà H N Niê đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhưng hiện nay ông Y W Mlô và bà H N Niê không có mặt tại địa phương nên Toà án không tiến hành việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và tiến hành hoà giải với Y W Mlô và bà H N Niê được.

- ***Tại phiên toà người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Đình B trình bày:*** Tôi đồng ý với lời trình bày của ông Y T Niê, bà H K Mlô, đề nghị đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông

***-Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát:*** Thẩm phán và HĐXX đã thực hiện đúng quy định của BLTTDS trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn đã không thực hiện đúng quy định của pháp luật về quyền và nghĩa vụ.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm T.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn vợ chồng ông Y T Niê, bà H K Mlô.

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2017, (được công chứng tại Văn phòng công chứng B) giữa vợ chồng ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm T và vợ chồng ông Y T Niê, bà H K Mlô là vô hiệu.

***Tại phiên toà các đương sự có mặt vẫn giữ nguyên yêu cầu.***

## NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

**[1]** ***Về quan hệ pháp luật tranh chấp:*** Đây là quan hệ pháp luật tranh chấp về hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 BLTTDS thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án và tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã B theo quy định điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS.

**[*2] Về nội dung tranh chấp*:** Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn HĐXX xét thấy: Do đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do thì coi như từ bỏ việc khởi kiện và Toà án ra quyết định đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, là phù hợp với điểm a khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn HĐXX xét thấy: Vợ chồng ông Y L HWing, bà H N Mlô, (là bố mẹ ruột của H K Mlô và Y W Mlô), có các lô đất được cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

Lô đất 01: GCNQSDĐ số B 955231, do UBND huyện K cấp ngày 12/7/1993, diện tích 2820m$^2$, toạ lạc tại xã Ea B, thị xã B, Đắk Lắk.

Lô đất 02: GCNQSDĐ số AN 733457, diện tích 10575m$^2$, toạ lạc tại xã Ea B, thị xã B, Đắk Lắk (Sau đó ông V, bà T đã sang tên và được cấp GCNQSDĐ số CI 727429, do sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 28/6/2017 diện tích 10444,5m$^2$, toạ lạc tại xã Ea B, thị xã B, Đắk Lắk).

Lô đất 03: GCNQSDĐ số AN 733458, do UBND huyện K cấp ngày 19/01/2009, diện tích 15590m$^2$, toạ lạc tại xã Ea B, thị xã B, Đắk Lắk.

Lô đất 04: GCNQSDĐ số BT 076782, do UBND huyện K cấp ngày 30/6/2014 diện tích 1917,9m$^2$, toạ lạc tại xã Ea B, thị xã B, Đắk Lắk.

Lô đất 05: GCNQSDĐ số CA 991347, do UBND huyện K cấp ngày 23/11/2015 diện tích 7268,1m$^2$, toạ lạc tại xã Ea B, thị xã B, Đắk Lắk.

Đến ngày 22/2/2017 ông Y L HWing, bà H N Mlô có ra văn phòng công chứng số 03, thị xã B, Đắk Lắk ký hợp đồng vay tiền có thế chấp, ông bà đồng ý thế chấp các quyền sử dụng đất của ông bà để bảo đảm cho khoản nợ là 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng) (Theo hợp đồng vay tiền có thế chấp số 1127, quyển số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 22/2/2017). Tuy nhiên giữa hai bên chỉ có lập hợp đồng vay tiền có thế chấp chứ không đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Đến ngày 15/5/2017, ông Y L HWing, bà H N Mlô đã lập hợp đồng tặng cho đối với 05 lô đất trên cho vợ chồng ông Y T Niê, bà H K Mlô và vợ chồng ông Y T Niê, bà H K Mlô đã được đăng ký biến động.

Đến ngày 01/6/2017, ông Y T Niê, bà H K Mlô ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 05 lô đất trên cho vợ chồng ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm T tại văn phòng công chứng B (Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 004415, ngày 01/6/2017)

[**2.1] Về hình thức:** Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2017 giữa các bên được lập thành văn bản và công chứng tại Văn phòng công chứng B, đã đăng ký biến động là phù hợp với quy định tại Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định về trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và điểm a khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự 2015.

**[2.2] Về nội dung:**

- Giữa vợ chồng ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm T và vợ chồng ông Y T Niê, bà H K Mlô, không có quan hệ quen biết cũng như không có mối quan hệ mua bán hay vay mượn lẫn nhau.

- Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2017 giữa vợ chồng ông Y T, bà H K Mlô với vợ chồng ông V, bà T không xuất phát từ nhu cầu mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên mà xuất phát từ việc cấn trừ nợ cho khoản nợ của ông Y W Mlô và bà H N Niê đã nợ ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm T, trong khi vợ chồng ông Y T, bà H K Mlô không biết gì về khoản nợ này và cũng không nhận bất kì khoản tiền nào từ ông V, bà T.

Việc ông V, bà Thúy khai rằng sau khi ông Y W Mlô và bà H N Niê không trả được nợ thì ông Y L HWing, bà H N Mlô (là bố mẹ của Y W Mlô) đứng ra bảo lãnh cho ông Y W Mlô và bà H N Niê để trả nợ cho ông V, bà T và ngày 22/2/2017 ông bà có ra văn phòng công chứng số 03 thị xã B ký hợp đồng vay tiền có thế chấp, ông bà đồng ý thế chấp 05 lô đất trên để bảo đảm cho khoản nợ 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng) của ông Y W Mlô và vợ H N Niê đã nợ vợ chồng ông V, bà T (Theo hợp đồng vay tiền có thế chấp số 1127, quyển số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 22/2/2017). Sau khi ông Y W Mlô nhận tiền và không có khả năng trả ông Y L HWing mới tặng cho lại số tài sản trên cho con là ông Y T, bà H K Mlô vào ngày 15/5/2017 để ông Y T, bà H K Mlô trả nợ cho vợ chồng ông V, bà T, xét thấy lời khai của ông V, bà T là không có cơ sở vì ngoài lời khai ra ông bà không có tài liệu chứng cứ gì để chứng minh, đồng thời vợ chồng ông Y L HWing, bà H N Mlô và vợ chồng ông Y T Niê, bà H K Mlô cũng không thừa nhận và trong hợp đồng vay tiền có thế chấp giữa ông Bùi Tuấn V và vợ chồng ông Y L HWing, bà H N Mlô không thể hiện việc ông Y L HWing, bà H N Mlô đứng ra bảo lãnh cho ông Y W Mlô và bà H N Niê.

-Sau khi hai bên ký hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có việc giao tiền hay giao hiện trạng các quyền sử dụng đất, bên ông V, bà Thúy không giao khoản tiền nào cho ông Y T Niê, bà H K Mlô và ông Y T Niê, bà H K Mlô cũng không giao đất và các tài sản trên đất cho ông V, bà T mà ông Y T Niê, bà H K Mlô vẫn đang quản lý, sử dụng và canh tác đối với các lô đất trên từ trước đến nay.

Từ các phân tích trên, xét thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2017 giữa vợ chồng ông V, bà T và vợ chồng ông Y T Niê, bà H K Mlô là giao dịch có sự nhầm lẫn và lừa dối.

Vì vậy xét yêu cầu phản tố của bị đơn vợ chồng ông Y T Niê, bà H K Mlô yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2017 vô hiệu là có căn cứ, cần chấp nhận, phù hợp với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 117, Điều 118, Điều 122, khoản 1 Điều 126, Điều 127 Bộ luật Dân sự 2015.

**[2] Về hậu quả pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu:**

[2.1] Lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là của cả vợ chồng ông V, bà T vợ chồng ông Y T Niê, bà H K Mlô. Do không có việc vợ chồng Y T Niê, bà H K Mlô đã bàn giao thửa đất cho vợ chồng ông V, bà T và vợ chồng ông V, bà T không thanh toán bất kỳ khoản tiền chuyển nhượng nào cho vợ chồng ông Y T Niê, bà H K Mlô, nên không có hậu quả xảy ra, các bên không phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là phù hợp với quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký, chỉnh lý biến động lại đối với thửa đất trên khi bản án có hiệu lực pháp luật cho vợ chồng ông Y T Niê, bà H K Mlô.

[2.2] Đối với khoản nợ giữa vợ chồng ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm T và vợ chồng ông Y W Mlô và bà H N Niê, ông V, bà T không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên không đặt ra giải quyết.

[2.3] Đối với việc vào ngày 22/8/2017 ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm T có vay của ngân hàng A, chi nhánh B Đắk Lắk số tiền gốc là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) và thế chấp các tài sản gồm 05 lô đất trên.

Tuy nhiên quá trình hoà giải Ngân hàng không yêu cầu giải quyết đối với số nợ trên Ngân hàng không khởi kiện trong vụ án này, trường hợp sau này ông V, bà T không trả được cho Ngân hàng thì Ngân hàng sẽ khởi kiện thành vụ án khác, tuy nhiên tại phiên toà đại diện Ngân hàng thay đổi và yêu cầu giải quyết trong cùng vụ án là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện, nên cần tách ra giải quyết thành vụ án khác khi có yêu cầu.

**[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ** và **chi phí định giá tài sản** là 10.000.000đ (Mười triệu đồng): Do yêu cầu của nguyên đơn vợ chồng ông V không được chấp nhận nên vợ chồng ông V phải chịu chi phí này (vợ chồng ông V đã nộp xong) là phù hợp với quy định tại các Điều 155, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 163, Điều 164, Điều 165, Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự.

**[4] Về án phí:** Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn vợ chồng ông V, bà T phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Y T Niê, bà H K Mlô được chấp nhận nên hoàn trả cho vợ chồng ông Y

T Niê, bà H K Mlô 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp là phù hợp với quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án.

*Vì các lẽ trên;*

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: Điểm a khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 117, Điều 118, Điều 122, Điều 126, Điều 127, Điều 131 và khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015.

Căn cứ Điều 147, Điều 155, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 163, Điều 164, Điều 165, Điều 166, điểm a khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án.

*Tuyên xử*:

1. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm T, về việc yêu cầu vợ chồng ông Y T Niê, bà H K Mlô phải giao các lô đất đã chuyển nhượng cho ông V, bà T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký tại văn phòng công chứng B ngày 01/6/2017, số công chứng 004415.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn vợ chồng ông Y T Niê, bà H K Mlô.

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2017, (được công chứng tại Văn phòng công chứng B số công chứng 004415) giữa vợ chồng ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm T và vợ chồng ông Y T Niê, bà H K Mlô là vô hiệu đối với 05 lô đất cụ thể như sau:

Lô đất 01: GCNQSDĐ số B 955231, do UBND huyện K cấp ngày 12/7/1993, diện tích 2820m$^2$, toạ lạc tại xã Ea B, thị xã B, Đắk Lắk.

Lô đất 02: GCNQSDĐ số AN 733457, diện tích 10575m$^2$, toạ lạc tại xã Ea B, thị xã B, Đắk Lắk (Sau đó ông V, bà T đã sang tên và được cấp GCNQSDĐ số CI 727429, do sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 28/6/2017 diện tích 10444,5m$^2$, toạ lạc tại xã Ea B, thị xã B, Đắk Lắk).

Lô đất 03: GCNQSDĐ số AN 733458, do UBND huyện K cấp ngày 19/01/2009, diện tích 15590m$^2$, toạ lạc tại xã Ea B, thị xã B, Đắk Lắk.

Lô đất 04: GCNQSDĐ số BT 076782, do UBND huyện K cấp ngày 30/6/2014 diện tích 1917,9m$^2$, toạ lạc tại xã Ea B, thị xã B, Đắk Lắk.

Lô đất 05: GCNQSDĐ số CA 991347, do UBND huyện K cấp ngày 23/11/2015 diện tích 7268,1m$^2$, toạ lạc tại xã Ea B, thị xã B, Đắk Lắk.

3. Về hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Do các bên chưa thực hiện hợp đồng và không có hậu quả xảy ra, các bên không hoàn trả cho nhau những gì đã nhận cũng như phải bồi thường thiệt hại.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký, chỉnh lý biến động lại đối với thửa đất trên cho vợ chồng ông Y T Niê, bà H K Mlô khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Đối với việc thay đổi yêu cầu của đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng A, chi nhánh B Đắk Lắk, về việc yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số nợ gốc là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) và lãi suất, trường hợp ông V, bà T không trả được thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của ông bà để trả nợ cho Ngân hàng là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện, vì vậy tách yêu cầu của Ngân hàng thành vụ kiện khác khi có yêu cầu.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 10.000.000đ (Mười triệu đồng). Vợ chồng ông V, bà T phải chịu chi phí này (vợ chồng ông V đã nộp xong).

**6.** Về án phí: Vợ chồng ông V, bà T phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2016/0003849 ngày 11/8/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đăk Lăk.

Hoàn trả cho vợ chồng ông Y T Niê, bà H K Mlô 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số AA/2017/0001001 ngày 19/10/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đăk Lăk.

Báo cho đương sự có mặt có quyền kháng cáo án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo về các vấn đề liên quan đến quyền và lợi ích hợp pháp của mình trong thời hạn 15 kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo luật định.

*Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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.*

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

*(Đã ký)*

**Đinh Thị Hường**

Nơi nhận:
- *TAND tỉnh Đăk Lăk;*
- *VKSND tx B;*
- *Chi cục THADS tx B;*
- *Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đăk Lăk;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ, Vp.*

THÀNH VIÊN HĐXX CHỦ TOẠ

**TÒA ÁN NHÂN DÂN**
**THỊ XÃ B**
**TỈNH ĐẮK LẮK**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA V NAM**
**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi 10 giờ 05 phút ngày 26/6/2018.

Tại trụ sở TAND thị xã Buôn Hồ.

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Ông Hoàng Minh Chức.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hồ Văn Hạnh và bà Nguyễn Thị Quỳnh Hải.

Tiến hành nghị án vụ án thụ lý số 161/2017/TLST-DS ngày 27 tháng 11 năm 2017 về việc "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa:

**- Nguyên đơn:** Vợ chồng ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm Thúy; Cùng trú tại: TDP 9, phường An Bình, thị xã B, tỉnh Đăk Lăk; Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Võ Đình D thuộc Văn phòng Luật sư THT, chi nhánh Đạt Lý; Địa chỉ: Km 9, quốc lộ 14, xã Ea Tu, Tp. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đăk Lăk (Văn bản uỷ quyền ngày 29/8/2017).

**- Bị đơn:** Vợ chồng ông Y Bok Mlô, bà H Nguêh Niê; Cùng trú tại: Buôn Tring 1, phường An Lạc, thị xã B, tỉnh Đăk Lăk.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Bùi Văn Bông; Trú tại: Thôn Tân Lập, xã Pơng Đrang, huyện Krông Buk, tỉnh Đăk Lăk (Văn bản uỷ quyền ngày 26/12/2017).

**- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà H Ño Byă; Trú tại: Buôn Sing A, xã Ea Đrông, thị xã B, tỉnh Đăk Lăk.

2. Vợ chồng anh Y Dhơm Bkrông, chị H Banh Niê; Cùng trú tại: Buôn Tring 1, phường An Lạc, thị xã B, tỉnh Đăk Lăk.

3. Vợ chồng anh Huỳnh Quang Khải, chị Đỗ Thị Ngọc Có; Cùng trú tại: Thôn Quyết Thắng, xã Ea B, thị xã B, tỉnh Đăk Lăk (Có đơn từ chối tham gia tố tụng và xin xét xử vắng mặt).

4. Văn phòng công chứng B; Người đại diện theo pháp luật: Ông Cao Sỹ Hòa; chức vụ: Trưởng Văn phòng công chứng; Địa chỉ: Số 07A Lê Hồng Phong, phường An Lạc, thị xã B, tỉnh Đăk Lăk (Có đơn từ chối tham gia tố tụng).

5. Ngân hàng Thương mại cổ phần xuất nhập khẩu V Nam; Địa chỉ: Số 72 đường Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh; Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn Quyết; Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Quốc Cường; Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP xuất nhập khẩu V Nam, Chi nhánh Buôn Ma Thuột, tỉnh Đăk Lăk.

Đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng: Bà Nguyễn Thị Kim Liên; Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP xuất nhập khâur V Nam, chi nhánh Buôn Ma Thuột, Phòng giao dịch B; Địa chỉ: Số 627 đường Hùng Vương, phường An Lạc, thị xã B, tỉnh Đăk Lăk (Văn bản uỷ quyền số 06/2018/EIB BMT/UQ-QĐ ngày 08/5/2018), (Có đơn từ chối tham gia tố tụng).

6. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đăk Lăk; Địa chỉ: Số 46 đường Phan Bội Châu, Tp. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đăk Lăk. Giám đốc: ông Nguyễn Đình Thuận; Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Y Chuel Knul, Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B (Văn bản uỷ quyền ngày 01/6/2018);

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên toà, các quy định của pháp luật.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT,
QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU

Sau khi thảo luận, phân tích đánh giá các tài liệu chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các bên đương sự, kết quả tranh tụng tại phiên toà; Hội đồng xét xử biểu quyết, quyết định các vấn đề sau:

1. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: "*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Kết quả biểu quyết: 3/3.*

2. Về căn cứ pháp luật áp dụng:

- Điểm a khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 117, Điều 118, Điều 122, Điều 126, Điều 127, Điều 131 và khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015.

- Điều 147, Điều 155, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 163, Điều 164, Điều 165, Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án. Kết quả biểu quyết: 3/3.

3. Các quyết định:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm Thúy.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn vợ chồng ông Y Bok Mlô, bà H Nguêh Niê.

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/6/2017 (công chứng tại Văn phòng công chứng B) giữa vợ chồng ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm Thúy và bị đơn vợ chồng ông Y Bok Mlô, bà H Nguêh Niê đối với thửa đất số 158, tờ bản đồ số 11, diện tích 618m$^2$, tọa lạc tại phường An Lạc, thị xã B, tỉnh Đăk Lăk, Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CG 021325 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đăk Lăk cấp ngày 06/01/2017, đứng tên ông Y Bok Mlô và bà H Nguêh Niê vô hiệu.

Về hậu quả pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Do các bên cũng chưa thực hiện hợp đồng và không có hậu quả xảy ra, các bên không hoàn trả cho nhau những gì đã nhận cũng như phải bồi thường thiệt hại. Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký, chỉnh lý biến động lại đối với thửa đất trên cho vợ chồng ông Y Bok Mlô, bà H Nguêh Niê khi bản án có hiệu lực pháp luật. Kết quả biểu quyết: 3/3.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 800.000đồng và chi phí định giá tài sản là 1.400.000đồng: Vợ chồng ông V, bà T phải chịu chi phí này (vợ chồng ông V đã nộp xong). Kết quả biểu quyết: 3/3.

4. Về án phí: Vợ chồng ông V, bà T phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000đồng tạm ứng án phi đã nộp theo Biên lai số AA/2016/0003848 ngày 11/8/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đăk Lăk. Hoàn trả cho vợ chồng ông Y Bok, bà H Nguêh 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số AA/2016/0003885 ngày 22/9/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đăk Lăk. Kết quả biểu quyết: 3/3.

Báo cho đương sự có quyền kháng cáo án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo về các vấn đề liên quan đến quyền và lợi ích hợp pháp của mình trong thời hạn 15 kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo luật định.

*Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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.*

Kết quả biểu quyết các vấn đề trên 3/3, không có ý kiến khác.

Nghị án kết thúc vào lúc 10 giờ 20 phút cùng ngày và đã được thông qua tại phòng nghị án.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ