

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BUÔN MA THUẬT
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **03/2023/DS-ST**

Ngày: 10-01-2023

*“V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tranh
chấp hợp đồng vay tài sản”*

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 Duy Đức

Hội thẩm Nhân dân: 1. Bà Phạm Thị Tuyết Nhung

2. Bà Nguyễn Thị Bình

Thư ký phiên tòa: Bà Văn Thị Nguyễn Hiền – 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 10 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản”* thụ lý số: 368/2022/TLST-DS ngày 22 tháng 7 năm 2022, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 282/2022/QĐXX-DS ngày 02 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Huỳnh Anh T, sinh năm: 1983; Địa chỉ: Đường H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Bà Hàng Thị Tường V, sinh ngày: 1970; Địa chỉ: Đường L, phường Th, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện hợp pháp của bà Hàng Thị Tường V: Bà Đỗ Thị Hằng Ng, sinh năm: 1983 (theo Giấy ủy quyền ngày 31/3/2021); địa chỉ: Đường Y, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bị đơn:

1. Bà Hoàng Thị Kiều N, sinh năm: 1981; Địa chỉ: Đường M, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Quang H, sinh năm: 1982; Địa chỉ: Đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng công chứng D; Địa chỉ: Đường L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng D: Bà Phan Thị Tuyết M, sinh năm 1990 (theo Giấy ủy quyền ngày 01/4/2021); Địa chỉ: Đường L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

2. Ông Y Đ Byă, sinh năm: 1960;

3. Bà H'N Kbuôr, sinh năm: 1962

Cùng địa chỉ: Buôn D, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

NHẬN THẤY:

1. Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn – Ông Huỳnh Anh T trình bày:

Ngày 30/4/2019, ông Huỳnh Anh T và bà Hoàng Thị Kiều N có ký giấy đặt cọc mua đất về việc bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, thuộc thửa đất số 173, tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 206718 do UBND thành phố B cấp ngày 23/08/2013. Do thửa đất trên vợ chồng bà N đã thế chấp Ngân hàng nên không thể chuyển nhượng cho ông T được. Ông T đã nhiều lần yêu cầu bà N phải thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc phải trả lại tiền, tuy nhiên vợ chồng bà N đã cố tình lẩn tránh. Cùng thời gian đó, ông T phát hiện bà N, ông H lại thực hiện các thủ tục chuyển nhượng 02 thửa đất số 108, tờ bản đồ số 17 được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 826404 ngày 16/6/2002 địa chỉ đất ở xã H, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk) và thửa đất số 05, tờ bản đồ số 19, được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 358946 ngày 29/12/2006, địa chỉ thửa đất tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho bà Hàng Thị Tường V. Việc chuyển nhượng này đã được ký kết hợp đồng tại Văn phòng công chứng D và đang nộp hồ sơ xin cập nhật biến động tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B. Vì vậy, ông T đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu bà N, ông H trả lại cho ông T số tiền 650.000.000 đồng và lãi suất phát sinh theo quy định của pháp luật, đồng thời đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nhằm ngăn chặn việc chuyển nhượng đối với 02 thửa đất trên. Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 12/2019/QĐST-DS ngày

07/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột thì vợ chồng bà N đã đồng ý trả cho ông T số tiền 686.970.000 đồng. Từ ngày 31/10/2019 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 các bên thỏa thuận.

Ngay sau đó ông T đã làm đơn yêu cầu thi hành án đối với Quyết định nói trên. Ngày 02/12/2019, Chi cục trưởng Chi cục thi hành án dân sự thành phố B ra Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 1076/QĐ-CCTHADS. Sau khi xác minh điều kiện thi hành án thì ngày 26/02/2021 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B ra Thông báo số 2210/TB-CCTHA theo đó vì tài sản thi hành án là 02 quyền sử dụng đất nêu trên đang tiến hành chuyển nhượng nên hướng dẫn cho ông T tiến hành khởi kiện ra Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quang H, bà Hoàng Thị Kiều N với bà Hàng Thị Tường V là vô hiệu để tiếp tục thi hành án.

Vì vậy, ông T đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/6/2019 giữa ông Nguyễn Quang H, bà Hoàng Thị Kiều N và bà Hàng Thị Tường V tại Văn phòng Công chứng D là vô hiệu.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Hàng Thị Tường V về việc yêu cầu bà Hoàng Thị Kiều N phải trả số tiền đã vay thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Người đại diện hợp pháp của bà Hàng Thị Tường V – Bà Đỗ Thị Hằng Ng trình bày:

Nguyên trước đây bà V có cho gia đình bà Hoàng Thị Kiều N vay số tiền 1.200.000.000 đồng để gia đình bà N trả nợ vay tại Ngân hàng N Việt Nam – Chi nhánh Đắk Lắk và lấy 2 tài sản thế chấp tại ngân hàng là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 358946, sổ vào sổ H-00144 do UBND thành phố B cấp ngày 29/12/2006 và quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 826404, sổ vào sổ 366847 do UBND thành phố B cấp ngày 16/9/2002. Các quyền sử dụng đất có thông tin như sau:

1. Quyền sử dụng đất thứ nhất: Thửa đất số 5, tờ bản đồ số 19 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 358946, sổ vào sổ H-00144 do UBND thành phố B cấp ngày 29/12/2006.

2. Quyền sử dụng đất thứ hai: Thửa đất số 108, tờ bản đồ số 17 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 826404, sổ vào sổ 366847 do UBND thành phố B cấp ngày 16/9/2002.

Khi vay tiền bà N có làm thủ tục chuyển nhượng 02 quyền sử dụng đất nêu trên cho bà V vào ngày 14/6/2019 để nhờ bà V đứng tên vay vốn ngân hàng cho bà N với số tiền vay là 1.500.000.000 đồng, hai bên có thỏa thuận với nhau khi nào bà V vay được tiền ngân hàng, vợ chồng bà N sẽ trả tiền với số tiền nợ gốc là 1.200.000.000 đồng và tiền lãi suất kèm theo, số tiền vay còn dư sau khi trừ đi số tiền nợ gốc và nợ lãi, bà V có trách nhiệm đưa lại cho bà N.

Sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng hai quyền sử dụng đất nêu trên, bà V có nhờ phía ngân hàng xác định xem 02 quyền sử dụng đất trên giá trị khoảng bao nhiêu, vay được bao nhiêu tiền thì phía ngân hàng có nói 02 quyền sử dụng đất nêu trên giá trị chỉ khoảng 1.200.000.000 đồng, nêu cho vay chỉ được 900.000.000 đồng là tối đa. Do đó, bà V và vợ chồng bà N thỏa thuận với nhau, vợ chồng bà N đồng ý chuyển nhượng 02 quyền sử dụng đất theo 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà V để cản trừ số nợ mà bà V cho gia đình bà N vay nêu trên (Hợp đồng chuyển nhượng đã được các bên ký kết lúc đầu).

Trong quá trình bà V đang tiến hành thủ tục sang tên 02 quyền sử dụng đất nêu trên tại các cơ quan có thẩm quyền thì bà N bị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Cấm chuyển nhượng tài sản trong đó có hai quyền sử dụng đất nêu trên nên bà V chưa được các cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 quyền sử dụng đất nêu trên.

Bà V đi tìm hiểu lý do tại sao 02 quyền sử dụng đất nêu trên lại bị Tòa án ngăn chặn thì được biết trước đây bà Hoàng Thị Kiều N có nhận đặt cọc tiền của ông Huỳnh Anh T để chuyển nhượng cho ông T một thửa đất ở xã E nhưng bà N không giao đất cho ông T vì thửa đất đang thế chấp tại ngân hàng nên ông T đã khởi kiện bà N và có đơn ngăn chặn tài sản của bà N. Sau đó vụ việc đã được giải quyết bằng quyết định của Tòa án có thẩm quyền nhưng bà N vẫn không trả số tiền đã nhận cọc cho ông T. Vì vậy, ông T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V và gia đình bà N tại Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

Mục đích của bà V khi nhận chuyển nhượng 02 quyền sử dụng đất nêu trên của vợ chồng bà N là để cản trừ khoản nợ vay của vợ chồng bà N. Từ thời điểm bà V nhận chuyển nhượng các quyền sử dụng đất nêu trên đến nay đã hơn 02 năm (từ tháng 6/2019) nhưng bà V vẫn chưa được nhận đất và sử dụng đất vì các quyền sử dụng đất nêu trên đang bị các cơ quan có thẩm quyền ngăn chặn, tiền vay của bà V thì vợ chồng bà N cũng không chịu trả cho bà V.

Do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, bà V kính đề nghị Quý Tòa:

1. Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 06642 quyền 6 do Văn phòng công chứng Đỗ Xuân Bình chứng nhận ngày 14/6/2019 giữa vợ chồng bà Hoàng Thị Kiều N, ông Nguyễn Quang H và bà Hàng Thị Tường V;

2. Đồng thời đề nghị Tòa án buộc vợ chồng bà Hoàng Thị Kiều N phải hoàn trả cho bà V số tiền vợ chồng bà N đã vay là: 1.920.000.000 đồng, trong đó nợ gốc là: 1.200.000.000 đồng và tiền lãi là 720.000.000 đồng (tạm tính từ ngày 29/5/2019 đến ngày 29/5/2022 là 36 tháng với mức lãi suất tạm tính là 20%/năm/số tiền nợ gốc).

Ngày 02/12/2022, bà V có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà N phải trả cho bà V số tiền đã vay là 1.360.000.000 đồng, trong đó nợ gốc là 800.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính là 560.000.000

đồng từ ngày 29/5/2019 đến ngày 29/11/2022 là 42 tháng với mức lãi suất tạm tính là 20%/năm/số tiền nợ gốc.

3. Bị đơn bà Hoàng Thị Kiều N trình bày:

Ngày 29/5/2019 bà Hoàng Thị Kiều N có vay của bà Hàng Thị Tường V số tiền là 1.200.000.000 đồng để đáo hạn Ngân hàng, hẹn đến ngày 30/5/2019 Ngân hàng giải ngân thì bà N sẽ trả đủ số tiền trên. Đến ngày 14/6/2019 bà N và bà V có lập giấy cam kết tôi nhờ bà V đứng tên 02 quyền sử dụng đất là:

1. Quyền sử dụng đối với thửa đất số 5, tờ bản đồ số 19 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 358946, số vào sổ H-00144 do UBND thành phố B cấp ngày 29/12/2006.

2. Quyền sử dụng đối với thửa đất số 108, tờ bản đồ số 17 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 826404, số vào sổ 366847 do UBND huyện C (nay là thành phố B) cấp ngày 16/9/2002.

Mục đích là để vay số tiền 1.200.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận sau khi trả đủ số tiền 1.200.000.000 đồng thì bà V có trách nhiệm trả lại 02 quyền sử dụng trên cho bà N. Tuy nhiên, đến ngày 19/6/2019 bà N có trả cho bà V số tiền 400.000.000 đồng trả cho người nhà bà V tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, Chi nhánh B.

Vào ngày 30/4/2019 bà N có nhận 600.000.000 đồng tiền đặt cọc mua đất của ông Huỳnh Anh T. Nhưng do bà đã đang vay Ngân hàng nên chưa sang tên chuyển nhượng. Ngày 07/11/2019 bà N và ông Huỳnh Anh T có thỏa thuận hủy giấy đặt cọc mua đất ngày 30/4/2019 hoàn trả lại tiền mặt cho ông T.

Đến khoảng tháng 6/2019 bà N làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà V 02 quyền sử dụng đất nói trên. Đến nay, ông T khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/6/2019 giữa bà N và bà Hàng Thị Tường V thì ý kiến của bà N là bà N đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 06642 quyển 6 do Văn phòng công chứng D chứng nhận ngày 14/6/2019.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Hàng Thị Tường V, yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/6/2019 tại Văn phòng Công chứng D và yêu cầu bà N phải trả số tiền còn nợ thì ý kiến của bà N là bà N đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 06642 quyển 6 do Văn phòng công chứng D chứng nhận ngày 14/6/2019. Đối với yêu cầu trả số tiền còn nợ thì bà N đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Hàng Thị Tường V buộc bà N phải trả cho bà V số tiền đã vay là 1.360.000.000 đồng, trong đó nợ gốc là 800.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính là 560.000.000 đồng từ ngày 29/5/2019 đến ngày 29/11/2022 là 42 tháng.

4. Bị đơn ông Nguyễn Quang H trình bày:

Ông Nguyễn Quang H và bà Hoàng Thị Kiều N trước đây là vợ chồng và đã được Tòa án giải quyết cho ly hôn vào khoảng năm 2018. Trong quá trình chung sống thì tháng 8/2017 bà N có nói ông H đến phòng công chứng để ký hợp

đồng chuyển nhượng về lô đất tại xã H, thành phố B. Việc chuyển nhượng và mua bán là do bà N thực hiện, ông H hoàn toàn không biết gì về việc thỏa thuận giữa 2 bên người mua và người bán, cũng như ông H không hề biết lô đất trên nằm ở đâu. Cho đến khi Tòa án gọi lên ông H mới biết về lô đất này.

Ngày 29/5/2019 ông H và bà N có lập hợp đồng ủy quyền. Ông H ủy quyền cho bà N với nội dung: Ông H ủy quyền cho bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp và bán quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 05, tờ bản đồ số 19 tại xã H; thửa đất số 108, tờ bản đồ số 17 tại xã H và thửa đất số 173, tờ bản đồ số 03 tại xã E. Sau khi ủy quyền cho bà N 03 thửa đất trên thì bà N có quyền quyết định và ông H không biết gì cho đến khi Tòa án triệu tập lên làm việc. Việc bà N chuyển nhượng cho bà V thì ông H hoàn toàn không biết. Việc thỏa thuận đặt cọc mua bán đối với lô đất ở xã E thì ông H hoàn toàn không biết cho đến khi được Chi cục thi hành án triệu tập thì ông H mới được biết.

Nay ông T khởi kiện, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng của bà N và bà V thì ý kiến của ông H là ông H hoàn toàn không biết về việc chuyển nhượng, ngày 29/05/2019 ông H đã ủy quyền cho bà N nên việc chuyển nhượng này không liên quan đến ông H và đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y Đ Byă và bà H'N Kbuôr trình bày:

Vợ chồng ông Y Đ Byă và bà H'N Kbuôr có tạo lập được 02 thửa đất là:

- Thửa đất số 108, tờ bản đồ số 17 có diện tích 1888m² tại xã H, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là thành phố B, tỉnh Đắk Lắk), đất đã được UBND huyện C (nay là thành phố B) cấp giấy chứng nhận QSD đất số V 826404 ngày 16/9/2002 cho hộ ông Y Đ Byă.

- Thửa đất số 5, tờ bản đồ số 19 có diện tích 3609m² tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đất đã được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận QSD đất số AH 358946 ngày 29/12/2006 cho hộ ông Y Đ Byă và bà H'N Kbuôr.

Do vợ chồng ông Y Đ Byă và bà H'N Kbuôr vay ngân hàng nhưng không có khả năng trả nợ nên bị đưa vào nhóm nợ xấu, không thể vay tiếp. Do có nhu cầu vay tiền để canh tác nên vợ chồng ông Y Đ Byă và bà H'N Kbuôr đã tặng cho con gái là H'R Bkuôr 02 thửa đất trên vào năm 2016. Mục đích là để H'R Bkuôr đứng tên vay vốn Ngân hàng.

Đến năm 2017 con gái ông, bà là H'R Bkuôr đến Ngân hàng thì được nói là do chưa có gia đình nên không được vay nhiều. Sau đó qua giới thiệu thì gặp bà Trần Thị Diễm Tr và bà Tr có nói để bà Tr đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Tr sẽ vay được nhiều tiền hơn và lãi suất thấp hơn. Vì vậy, ngày 25/7/2017 ông Y Đ Byă và bà H'N Kbuôr có lập giấy cam kết đứng tên trên 02 quyền sử dụng đất nói trên để vay tiền Ngân hàng. Ngoài ra có thỏa thuận trong thời gian 03 năm nếu vợ chồng ông Y Đ Byă và bà H'N Kbuôr trả hết số tiền đã vay Ngân hàng thì bà Tr phải có trách nhiệm sang tên lại cho vợ chồng ông Y Đ Byă và bà H'N Kbuôr. Trong thời gian đang vay vốn thì bà Tr không

được quyền bán đất cho bất cứ ai. Thực hiện theo cam kết thì con gái là H'R Bkuôr và bà Tr đã đến Phòng công chứng số 1 để thực hiện việc chuyển nhượng 02 quyền sử dụng đất trên. Trong Hợp đồng có ghi giá chuyển nhượng nhưng trên thực tế là để hoàn tất việc chuyển nhượng để vay vốn chứ không có việc chuyển nhượng QSD đất, bà Tr không có đưa cho vợ chồng ông Y Đ Byă và bà H'N Kbuôr bất kỳ khoản tiền nào và chưa có giao đất hay bàn giao đất cho bà Tr. Vợ chồng ông Y Đ Byă và bà H'N Kbuôr vẫn là người trực tiếp quản lý, canh tác 02 quyền sử dụng đất nói trên.

Đến năm 2020, vợ chồng ông Y Đ Byă và bà H'N Kbuôr nhận được giấy triệu tập của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B về việc kê biên tài sản để thu hồi các khoản nợ của bà Hoàng Thị Kiều N theo các Bản án/Quyết định của Tòa án thì vợ chồng ông Y Đ Byă và bà H'N Kbuôr mới được biết việc bà Tr đã chuyển nhượng 02 QSD đất trên cho bà N. Đến nay, theo Giấy triệu tập của Tòa án thì ông Y Đ Byă và bà H'N Kbuôr mới biết việc bà N đã chuyển nhượng 02 QSD đất trên cho bà Hàng Thị Tường V.

Nay ông Huỳnh Anh T khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Hoàng Thị Kiều N, ông Nguyễn Quang H và bà Hàng Thị Tường V lập ngày 14/6/2019 tại Văn phòng công chứng D thì vợ chồng ông Y Đ Byă và bà H'N Kbuôr đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Anh T, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Diễm Tr và bà Hoàng Thị Kiều N; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hoàng Thị Kiều N và H'R Kbuôr thì ông Y Đ Byă và bà H'N Kbuôr sẽ khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Hàng Thị Tường V thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

6. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

- Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã thực hiện đầy đủ, đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ, đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Đối với nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ, đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Anh T về việc Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 06642 quyền 6 do Văn phòng công chứng D chứng nhận ngày 14/6/2019 giữa bà Hoàng Thị Kiều N, ông Nguyễn Quang H và bà Hàng Thị Tường V là vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hàng Thị Tường V, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 06642 quyền 6 do Văn phòng công chứng D chứng nhận ngày 14/6/2019 giữa bà Hoàng Thị Kiều N, ông Nguyễn

Quang H và bà Hàng Thị Tường V là vô hiệu. Buộc bà Hoàng Thị Kiều N phải trả cho bà Hàng Thị Tường V số tiền gốc còn nợ là 800.000.000 đồng và tiền lãi suất theo quy định của pháp luật.

Án phí: 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 tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ hồ sơ vụ án, nội dung đơn khởi kiện thì quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản”; bị đơn là bà Hoàng Thị Kiều N có địa chỉ tại đường M, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk và bị đơn ông Nguyễn Quang H có địa chỉ tại đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Do vậy, 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 a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải tuy nhiên các bên đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án. Vì vậy, Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn ông Huỳnh Anh T và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Hàng Thị Tường V là bà Đỗ Thị Hằng Ng có đơn xin xét xử vắng mặt và bị đơn bà Hoàng Thị Kiều N, ông Nguyễn Quang H; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Y Đ Byă và bà H'N Kbuôr và người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng D là bà Phan Thị Tuyết M đã được Tòa án triệu tập họp lệ đến phiên tòa nhưng vắng mặt, do đó Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự là đảm bảo đúng theo quy định Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung:

[3.1] Xét yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 06642 quyền 6 do Văn phòng công chứng D chứng nhận ngày 14/6/2019 giữa bà Hoàng Thị Kiều N, ông Nguyễn Quang H và bà Hàng Thị Tường V là vô hiệu. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1.1] Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 121/2019/QĐST-DS ngày 07/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, ông Huỳnh Anh T và bà Hoàng Thị Kiều N thỏa thuận hủy giấy đặt cọc mua đất ngày 30/4/2019 đối diện diện tích đất 457m², thửa đất số 173, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại xã E, thành phố B. Bà Hoàng Thị Kiều N có nghĩa vụ phải trả cho ông Huỳnh Anh T số tiền là 686.970.000 đồng, trong đó tiền gốc là

650.000.000 đồng, tiền lãi là 36.970.000 đồng. Ngày 02/12/2019, Chi cục trưởng Chi cục thi hành án dân sự thành phố B ra Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 1076/QĐ-CCTHADS. Sau khi xác minh điều kiện thi hành án, căn cứ khoản 2 Điều 75 Luật thi hành án dân sự quy định: “*Trường hợp có căn cứ xác định giao dịch liên quan đến tài sản thi hành án nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án thì Chấp hành viên thông báo cho người được thi hành án để yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đó trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo*” thì Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B đã ban hành Thông báo số 2210/TB-CCTHADS ngày 26/02/2021 về việc ông Huỳnh Anh T có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Hoàng Thị Kiều N và ông Nguyễn Quang H chuyển nhượng cho bà Hàng Thị Tường V vô hiệu.

[3.1.2] Ngày 29/5/2019, bà Hoàng Thị Kiều N có vay của bà Hàng Thị Tường V số tiền 1.200.000.000 đồng để trả nợ cho khoản vay tại Ngân hàng. Khi vay hai bên có lập giấy vay tiền và thỏa thuận đến ngày 30/5/2019 sẽ trả đủ số tiền trên. Đến ngày 14/6/2019, giữa bà Hàng Thị Tường V và bà Hoàng Thị Kiều N có thỏa thuận việc nhờ bà V đứng tên trên 02 quyền sử dụng đất để vay tiền Ngân hàng cho bà N. Các bên đương sự đều thừa nhận rằng việc chuyển nhượng là nhằm nhờ bà V đứng ra vay vốn ngân hàng nhằm mục đích trả số tiền mà bà N còn nợ bà V. Đến nay, bà Hàng Thị Tường V khởi kiện yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 06642 quyền 6 do Văn phòng công chứng D chứng nhận ngày 14/6/2019 giữa bà Hoàng Thị Kiều N, ông Nguyễn Quang H và bà Hàng Thị Tường V.

Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử xét thấy, ngày 30/4/2019 giữa bà Hoàng Thị Kiều N và ông Huỳnh Anh T có thỏa thuận đặt cọc, tuy nhiên giữa các bên có xảy ra tranh chấp và ông T đã khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột và được giải quyết tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 121/2019/QĐST-DS ngày 07/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột. Đến ngày 29/5/2019 giữa bà Hoàng Thị Kiều N và bà Hàng Thị Tường V xác lập hợp đồng vay tài sản, do bà N không thể trả được nợ nên giữa bà N và bà V đã thỏa thuận lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bà V vay tiền ngân hàng trả nợ cho khoản vay mà bà N còn đang nợ. Như vậy việc thỏa thuận xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hoàng Thị Kiều N, ông Nguyễn Quang H và bà Hàng Thị Tường V ngày 14/6/2019 là vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự.

Như vậy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 06642 quyền 6 do Văn phòng công chứng D chứng nhận ngày 14/6/2019 giữa bà Hoàng Thị Kiều N, ông Nguyễn Quang H và bà Hàng Thị Tường V là vô hiệu, có căn cứ nên cần chấp nhận.

[3.1.3] Bà Hàng Thị Tường V xác định từ thời điểm bà V nhận chuyển nhượng các quyền sử dụng đất đến nay bà V vẫn chưa được nhận bàn giao đất và sử dụng đất. Hiện nay, vợ chồng ông Y Đ Byă và bà H'N Kbuôr là người đang trực tiếp quản lý đối với thửa đất số 108, tờ bản đồ số 17 có diện tích 1888m² tại

xã H, thành phố B và thửa đất số 5, tờ bản đồ số 19 có diện tích 3609m² tại xã H, thành phố B. Quá trình giải quyết vụ án vợ chồng ông Y Đ Byă và bà H'N Kbuôr không có yêu cầu khởi kiện độc lập và xác định đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Diễm Tr và bà Hoàng Thị Kiều N; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Diễm Tr và H'R Kbuôr thì ông Y Đ Byă và bà H'N Kbuôr sẽ khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác, vì vậy Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[3.1.4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hàng Thị Tường V về việc yêu cầu bà Hoàng Thị Kiều N phải trả số tiền còn nợ 800.000.000 đồng và tiền lãi suất từ khi vay là 29/5/2019. Hội đồng xét xử xét thấy, do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hoàng Thị Kiều N, ông Nguyễn Quang H và bà Hàng Thị Tường V là vô hiệu nên việc bà V khởi kiện yêu cầu bà N phải trả số tiền đã vay là có căn cứ cần chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự đều xác định hiện nay bà N còn nợ bà V số tiền 800.000.000 đồng, đối với yêu cầu khởi kiện của bà V yêu cầu bà N phải trả số tiền còn nợ là 800.000.000 đồng và tiền lãi suất là 20%/năm kể từ ngày 29/5/2019 thì bà N đồng ý trả nợ cho bà V. Như vậy, xét việc bà V khởi kiện yêu cầu bà N phải trả số tiền vay 800.000.000 đồng và tiền lãi suất là 20%/năm kể từ ngày 29/5/2019 là có căn cứ phù hợp với quy định tại các Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tiền lãi suất được tính như sau:

Từ ngày 29/5/2019 đến ngày 10/01/2023: 800.000.000 đồng x 20%/năm x 03 năm 07 tháng 12 ngày = 578.667.000 đồng (đã làm tròn).

[4] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn ông Huỳnh Anh T đã nộp số tiền 2.000.000 đồng để chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ nên ông Huỳnh Anh T được nhận lại số tiền 2.000.000 đồng sau khi thu được của bị đơn là bà Hoàng Thị Kiều N là phù hợp.

[5] Về án phí: Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 4, Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 155, Điều 156, Điều 157, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 124, Điều 407, Điều 463, Điều 466, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Anh T.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hàng Thị Tường V.

[1] Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 06642 quyền 6 do Văn phòng công chứng D chứng nhận ngày 14/6/2019 giữa bà Hoàng Thị Kiều N, ông Nguyễn Quang H và bà Hàng Thị Tường V là vô hiệu.

[2] Buộc bị đơn bà Hoàng Thị Kiều N phải trả cho bà Hàng Thị Tường V tổng số tiền 1.378.667.000 đồng. Trong đó: Tiền gốc là 800.000.000 đồng và tiền lãi suất là 578.667.000 đồng (đã làm tròn).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất thỏa thuận là 20%/năm.

[3] Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hàng Thị Tường V về số tiền nợ gốc 400.000.000 đồng và tiền lãi suất.

[4] Về chi phí tố tụng: Bị đơn bà Hoàng Thị Kiều N phải chịu số tiền 2.000.000 đồng tiền chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ. Ông Huỳnh Anh T được nhận lại số tiền 2.000.000 đồng tạm ứng chi phí tố tụng sau khi thu được của bị đơn là bà Hoàng Thị Kiều N.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Quang H phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn bà Hoàng Thị Kiều N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và 53.360.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Nguyên đơn ông Huỳnh Anh T không phải chịu án phí án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0014033 ngày 19 tháng 3 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Nguyên đơn bà Hàng Thị Tường V không phải chịu án phí án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền 35.100.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0019745 ngày 28 tháng 6 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo qui 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 qui 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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh, VKSND tỉnh;
- VKSND TP.BMT;
- CCTHADS TP.BMT;
- Các đương sự liên quan;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Trần Duy Đức