

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG ANA
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 05/2017/DS-ST
Ngày 09 tháng 6 năm 2017
V/v *Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG ANA, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

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

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Thế Chiến.

2. Bà Bùi Thị Thiềm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hoàng Bảo Thụy – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Ana.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Ana tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Nhất - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 6 năm 2017 tại Hội trường Tòa án nhân dân huyện Krông Ana xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 80/2016/TLST-DS ngày 06/10/2016 về tranh chấp “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 80B/2017/QĐST-DS ngày 03/4/2017; Quyết định hoãn phiên tòa số: 80C/2017/QĐST-DS ngày 26/4/2017 và số 80D/2017/QĐST-DS ngày 15/5/2017 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Hồ Thị Thu L, sinh năm 1972. Có mặt.

Trú tại: Đường T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk. (Địa chỉ cũ: Đường L, thị trấn B1, huyện K, tỉnh Đắk Lắk).

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Đình M, bà Thái Thị Thu S. Đều vắng mặt.

Cùng trú tại: Buôn M, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

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

- Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1968, vắng mặt.

Trú tại: Buôn S, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Ngân hàng N1 – Chi nhánh H, Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Hữu X – Giám đốc Ngân hàng N1 – Chi nhánh H, Đắk Lắk (Theo quyết định ủy quyền số 510/QĐ-HĐTV-PC ngày 19/6/2014). Vắng mặt.

Địa chỉ: Đường V, phường X, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Địa chỉ: Đường D, thị trấn B1, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1973, vắng mặt.

Trú tại: Buôn M, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo đơn khởi kiện; tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa nguyên đơn bà Hồ Thị Thu L trình bày:

Trong năm 2009, ông M, bà S có nợ của bà L khoảng 400.000.000đ, sau đó đến tháng 02/2010 ông M, bà S đã thanh toán xong cho bà khoản nợ trên. Cũng vào thời điểm đó hai bên có thỏa thuận ông M, bà S chuyển nhượng cho bà L 01 lô đất thổ cư với chiều ngang khoảng 12m và chiều dài 35m, trên đất có 01 căn nhà xây cấp 4, đất tọa lạc tại Buôn M, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có tứ cận như sau: Phía bắc giáp nhà ông Nguyễn Đình M; phía đông giáp tường rào lò gạch 7 phương; phía Nam giáp tường rào có đường đi vào khu dân cư; phía Tây giáp đường tỉnh lộ II.

Diện tích đất chuyển nhượng nằm trong lô đất có diện tích 1.329m², thửa đất số 194, tờ bản đồ số 17 tại Buôn M, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R608775 do UBND huyện K cấp ngày 22/5/2002 mang tên hộ bà Thái Thị Thu S. Với giá 270.000.000đ, bà L đã thanh toán đủ tiền cho ông M, bà S. Khi chuyển nhượng có viết giấy sang nhượng đất thổ cư và nhà ở đề ngày 03/02/2010, không có xác nhận của chính quyền địa phương vì vào thời điểm bà L nhận chuyển nhượng đất ông M, bà S đang thế chấp tài sản trên cho Ngân hàng N1 – Chi nhánh H, Đắk Lắk (Sau đây gọi tắt là Ngân hàng). Hai bên thỏa thuận miệng đến cuối năm 2010 ông M, bà S có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng và lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để sang tên cho bà L. Đến cuối năm 2010 bà L đã yêu cầu ông M, bà S trả nợ Ngân hàng để rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho bà nhưng ông M, bà S không chịu làm nên ngày 18/4/2011 bà L đã chuyển nhượng lại lô đất trên cho ông Nguyễn Văn N với giá 385.000.000đ. ông N đã đưa cho bà L 255.000.000đ, còn nợ lại 130.000.000đ, ông N đã nhận đất và sử dụng.

Đến năm 2014, do ông M, bà S không trả được nợ nên Ngân hàng đã khởi kiện ông M, bà S ra Tòa án nhân dân huyện Krông Ana và đã giải quyết bằng quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 53/2014/QĐST-DS ngày 23/9/2014. Ngân hàng đã yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện K phát mãi tài sản thế chấp của ông M, bà S để thi hành án. Do ảnh hưởng đến quyền lợi nên ông N khởi kiện bà L ra Tòa án nhân dân huyện Krông Ana và được giải quyết bằng bản án số 06/2016/DSST ngày 25/5/2016 tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông N xác lập ngày 18/4/2011 là vô hiệu, buộc bà L có trách nhiệm trả cho ông N số tiền 255.000.000đ. ông N được ưu tiên thanh toán số tiền 45.914.000đ là giá trị tài sản mà ông N xây dựng trên lô đất chuyển nhượng khi Chi cục Thi hành án dân sự huyện K phát mãi tài sản để thi hành án.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện K đã bán tài sản thế chấp của ông M, bà S tại Ngân hàng để thi hành án (trong đó có lô đất bà L mua của ông M, bà S và bán lại cho ông N).

Lô đất bà L mua của ông M, bà S và bán lại cho ông N được bán đấu giá và được bà Huỳnh Thị T mua lại và sử dụng cho đến nay.

Nay bà L yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 03/02/2010 giữa bà L với vợ chồng ông M, bà S và buộc vợ chồng ông M, bà S phải trả lại cho bà L số tiền đã nhận là 270.000.000đ. Bà L không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- ***Đối với bị đơn ông Nguyễn Đình M, bà Thái Thị Thu S*** đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng ông M, bà S không hợp tác làm việc nên không lấy lời khai được. Tuy nhiên căn cứ vào bản án số 06/2016/DS-ST ngày 25/5/2016 của Tòa án nhân dân huyện Krông Ana đã xét xử vụ án tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án, giữa: Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn N. Bị đơn: bà Hồ Thị Thu L. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Đình M, bà Thái Thị Thu S, Ngân hàng N1, Chi cục thi hành án dân sự huyện K.

Đã thể hiện ý kiến của ông Nguyễn Đình M tại bản tự khai ngày 11/01/2016 như sau: Vợ chồng ông M có nợ tiền của bà L, năm 2011 trong khi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 194, tờ bản đồ số 17, xã E, huyện Krông Ana vợ chồng ông đang thế chấp cho Ngân hàng, bà L sợ vợ chồng ông không trả được nên bà L nói vợ chồng ông ký giấy bán một phần diện tích đất, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 (nhà và đất này hiện nay ông N đang quản lý sử dụng). Giấy bán viết tay không có xác nhận của chính quyền địa phương. Nay ông N khởi kiện, ông M đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- ***Tại bản tự khai ngày 10/11/2016 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N trình bày:***

Ngày 18/4/2011 tôi có nhận chuyển nhượng của bà Hồ Thị Thu L khoảng 400m² đất, trên đất có 01 căn nhà xây cấp 4 có diện tích 45m², căn nhà tọa lạc tại trục đường tỉnh lộ 2 có chiều rộng mặt tiền 12m, phía tây giáp nhà ông M, bà S; phía đông giáp nhà ông H, phía nam giáp đường vào xóm đôi chiều dài 32m chưa trừ lộ giới, đã trừ lộ giới thì chiều dài lô đất còn lại 24 m, đất thuộc thửa đất số 194, tờ bản đồ số 17, tại Buôn M xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với giá 385.000.000đ. Khi nhận sang nhượng tôi không xem giấy tờ về quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đứng tên ai mà tin tưởng vào bà L vì bà L nói là nhà, đất của bà L. Việc chuyển nhượng hai bên chỉ làm giấy tờ viết tay với nhau và thỏa thuận tôi trả trước cho bà L 255.000.000đ, bà L có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho tôi theo đúng quy định, khi bà L làm xong thủ tục thì tôi sẽ trả hết 130.000.000đ còn lại cho bà L. Ngày 18/4/2011 tôi đã giao cho bà L 255.000.000đ, bà L đã giao nhà, đất cho tôi sử dụng. Quá trình sử dụng năm 2011 tôi có xây thêm

02 căn phòng diện tích 64m², trồng 01 cây sung. Từ khi mua nhà đất tôi đã nhiều lần yêu cầu bà L làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi nhưng bà L không làm. Khi nhận chuyển nhượng bà L có nói nhà đất này bà L mua lại của ông M, bà S.

Đến ngày 15/9/2015 thi hành án tiến hành kê biên tài sản của ông M, bà S thì tôi mới biết nhà đất tôi mua của bà L là của vợ chồng ông M, bà S gán nợ cho bà L và bà L bán lại cho tôi trong khi nhà và đất này ông M, bà S đã thế chấp Ngân hàng. Do đó tôi đã khởi kiện bà L ra Tòa án nhân dân huyện Krông Ana và Tòa án thụ lý và giải quyết bằng bản án số 06/2016/DSST ngày 25/5/2016 tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và tôi xác lập ngày 18/4/2011 là vô hiệu. Buộc bà L có trách nhiệm trả cho tôi 255.000.000đ. Tôi được ưu tiên thanh toán số tiền 45.914.000đ là giá trị tài sản mà tôi xây dựng trên lô đất chuyển nhượng khi cơ quan thi hành án dân sự huyện Krông Ana phát mãi tài sản để thi hành án.

Đến cuối tháng 10/2016 tôi đã được cơ quan thi hành án dân sự trả số tiền 45.914.000đ là giá trị tài sản mà tôi xây dựng trên lô đất chuyển nhượng. Đối với khoản tiền 255.000.000đ bà L chưa trả nên tôi đã làm đơn yêu cầu thi hành án và chờ Thi hành án giải quyết.

Nay bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/02/2010 giữa bà L với ông M, bà S và buộc ông M, bà S phải trả lại cho bà L số tiền đã nhận là 270.000.000đ. Ý kiến của tôi như sau: tranh chấp giữa tôi và bà L đã giải quyết xong bằng bản án số 06/2016/DSST ngày 25/5/2016 của Tòa án nhân dân huyện Krông Ana, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với ông M, bà S tôi không có liên quan, không có trách nhiệm gì, không có yêu cầu gì. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Tại bản tự khai ngày 25/11/2016 người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N1 – Chi nhánh H, Đắk Lắk trình bày:

Ngày 01/02/2010 ông Nguyễn Đình M, bà Thái Thị Thu S có ký hợp đồng tín dụng số 5218LAV2201000524/HĐTD với Ngân hàng N1 - Chi nhánh H, Đắk Lắk để vay số tiền 250.000.000đ, lãi suất tại thời điểm vay 15%/năm; và hợp đồng tín dụng số 5218LAV201000525/HĐTD để vay số tiền 450.000.000đ, lãi suất tại thời điểm vay 12%/năm, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, thời hạn vay 01 năm, hạn trả nợ cuối cùng vào tháng 02/2011. Khi vay có thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 608775, thửa đất số 194, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.329 m² do UBND huyện K cấp ngày 22/5/2002 mang tên hộ bà Thái Thị Thu S, đất tọa lạc tại: xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo hợp đồng thế chấp tài sản số 660 ngày 18/12/2008.

Quá trình trả nợ, đối với khoản vay 450.000.000đ: Ngày 28/9/2010 ông M, bà S đã trả 24.937.500đ tiền lãi. Ngày 04/3/2011 đã trả 450.000.000đ tiền gốc và 52.193.750đ tiền lãi.

Đối với khoản vay 250.000.000đ: Ngày 28/9/2010 trả 15.625.000đ tiền lãi. Ngày 04/3/2011 trả 250.000.000đ tiền gốc và 29.104.167đ tiền lãi. Như vậy ông M, bà S đã thanh toán xong toàn bộ tiền gốc và lãi của hợp đồng trên.

Ngày 07/3/2011 ông Nguyễn Đình M, bà Thái Thị Thu S có ký hợp đồng tín dụng số 5218LAV201100514/HĐTD với Ngân hàng N1 - Chi nhánh H, Đắk Lắk để vay số tiền 700.000.000đ, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất tại thời điểm vay 19%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 07/3/2011. Khi vay có thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 608775, thửa đất số 194, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.329 m² do UBND huyện K cấp ngày 22/5/2002 mang tên hộ bà Thái Thị Thu S, đất tọa lạc tại: xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo hợp đồng thế chấp tài sản số 660 ngày 18/12/2008. Quá trình vay nợ, đến ngày 31/12/2013 ông M, bà S mới trả được 19.950.000đ tiền lãi.

Đến hạn trả nợ, do ông M, bà S không trả được nợ nên Ngân hàng đã khởi kiện ông M, bà S ra Tòa án nhân dân huyện Krông Ana và được Tòa án thụ lý và đã giải quyết bằng quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 53/2014/QĐST-DS ngày 23/9/2014. Ngân hàng đã yêu cầu và Chi cục Thi hành án dân sự huyện K đã ra quyết định thi hành án số 32/QĐ-CCTHADS ngày 03/10/2014 và quyết định số 302/QĐ-CCTHADS ngày 16/4/2015 để thi hành.

Việc ông M, bà S thế chấp tài sản trên cho Ngân hàng là hợp pháp, ông M, bà S chuyển nhượng một phần diện tích đất (chiều ngang khoảng 12m; chiều dài 35m; theo hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 03/02/2010 giữa bà L với ông M, bà S) trong lô đất đã thế chấp ngân hàng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 608775, thửa đất số 194, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.329 m² do UBND huyện K cấp ngày 22/5/2002 mang tên hộ bà Thái Thị Thu S, đất tọa lạc tại: xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 03/02/2010 giữa bà L với ông M, bà S đồng thời bà L đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông N là không đúng quy định của pháp luật vì tài sản này đã được thế chấp cho Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp tài sản số 660 ngày 18/12/2008 để vay khoản tiền 700.000.000đ vào ngày 07/3/2011 theo hợp đồng tín dụng số 5218LAV201100514/HĐTD. ông N đã khởi kiện bà L ra Tòa án và đã được Tòa án thụ lý và giải quyết bằng bản án số 06/2016/DSST ngày 25/5/2016 tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông N xác lập ngày 18/4/2011 là vô hiệu. Buộc bà L có trách nhiệm trả cho ông N 255.000.000đ. ông N được ưu tiên thanh toán số tiền 45.914.000đ là giá trị tài sản mà ông N xây dựng trên lô đất chuyển nhượng khi cơ quan thi hành án dân sự huyện Krông Ana phát mãi tài sản để thi hành án.

Thi hành án đã bán tài sản thế chấp của ông M, bà S để thi hành án.

Lô đất thế chấp cho Ngân hàng được thi hành án chia làm 03 lô đất, đã bán được 02 lô đất và thi hành án đã chi trả cho Ngân hàng được các khoản như sau:

Các khoản đã chi trả khi bán lô thứ nhất: Ngày 30/3/2016 trả 90.164.410đ tiền gốc.

Ngày 06/5/2016 trả 2.788.590đ tiền gốc.

Các khoản đã chi trả khi bán lô thứ hai (lô đất bà L mua của ông M, bà S và bán cho ông N): Ngày 20/10/2016 trả 200.107.966đ tiền gốc và 47.988.889đ tiền lãi. Ngày 04/11/2016 trả 7.673.098đ gốc.

Ngoài ra đến ngày 24/11/2016 ông M, bà S đã trả cho Ngân hàng số tiền 399.265.936đ gốc và 306.807.542đ lãi.

Tổng cộng số tiền đã trả: 1.074.746.431đ như vậy đã thanh toán xong toàn bộ tiền gốc và tiền lãi theo hợp đồng tín dụng số 5218LAV201100514/HĐTD ngày 07/3/2011 và Ngân hàng đã trả lại toàn bộ giấy tờ tài sản thế chấp còn lại cho ông M, bà S. Hiện nay giữa Ngân hàng với ông M, bà S không còn liên quan gì đến công nợ nữa. Ngoài ra Cơ quan Thi hành án đã thanh toán cho ông N 45.914.000đ là giá trị tài sản mà ông N xây dựng trên lô đất chuyển nhượng.

Nay bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/02/2010 giữa bà L với ông M, bà S và buộc ông M, bà S phải trả lại cho bà L số tiền đã nhận là 270.000.000đ. Ý kiến của Ngân hàng như sau: việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với ông M, bà S Ngân hàng không có liên quan, không có trách nhiệm gì và không có yêu cầu gì. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- **Đối với Chi cục Thi hành án dân sự huyện K:** Tòa án đã giao Thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập đương sự cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện K. Ngày 28/02/2017, Chi cục Thi hành án dân sự huyện K ra công văn số 131/CCTHADS-CHV có ý kiến như sau: Chi cục Thi hành án dân sự huyện K không phải là bên có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đối với vụ án dân sự nêu trên. Do vậy, Chi cục Thi hành án dân sự huyện K không có ý kiến gì đối với yêu cầu của nguyên đơn cũng như bị đơn trong vụ án dân sự nêu trên và không cử người đại diện tham gia phiên tòa giải quyết vụ kiện dân sự nói trên.

- **Tại biên bản lấy lời khai ngày 03/02/2017 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị T trình bày:**

Vào tháng 8/2016 bà T được biết về phiên đấu giá tài sản là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 608775, thửa đất số 194, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.329 m² do UBND huyện K cấp ngày 22/5/2002 mang tên hộ bà Thái Thị Thu S, đất tọa lạc tại: xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk gồm có 02 lô đất, lô thứ nhất trị giá 798.300.900đ; lô thứ 2 trị giá 319.603.500đ do chi nhánh Công ty cổ phần Đấu giá V tại Đắk Lắk đứng ra bán đấu giá. Vì vậy bà đã làm thủ tục đăng ký đấu giá lô đất trị giá 319.603.500đ. Ngày 03/10/2016 chi nhánh Công ty cổ phần Đấu giá V tại Đắk Lắk tổ chức bán đấu giá, bà T đã tham gia đấu giá và mua được lô đất thứ hai có giá trị 319.603.500đ, lô đất có diện tích 287m², trong đó có 60m² đất ở, có tứ cận như sau: Phía đông giáp tường rào lò gạch 7 phương; phía Tây giáp đường tỉnh lộ II; phía Nam giáp đường xóm; phía bắc giáp nhà ông M; bà S.

Lô đất này nằm trong lô đất có diện tích 1.329m², tờ bản đồ số 17, thửa đất số 194, được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R608775 ngày 22/5/2002 mang tên hộ bà Thái Thị Thu S, đất tọa lạc tại Buôn M, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Trên diện tích đất bà đấu giá được có 01 căn nhà xây cấp 4 diện tích 45m² (nhà do ông M, bà S xây dựng); 02 căn phòng diện tích khoảng 64m² và 01 cây sung (phần này do ông Nguyễn Văn N xây dựng, trồng). Lô đất này do ông M, bà S bán cho bà Hồ Thị Thu L, sau đó bà L bán lại cho ông N. Do ông M, bà S đã đem tài sản này thế chấp Ngân hàng từ trước nên khi ông M, bà S không trả được nợ Ngân hàng đã khởi kiện ra Tòa án. Sau đó tài sản thế chấp đã được đưa ra bán đấu giá để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Sau khi đấu giá được 07 ngày bà T đã nộp tiền đấu giá và 10 ngày sau đó bà được Chi cục Thi hành án dân sự huyện K giao toàn bộ tài sản đã được mua đấu giá. Bà đã sử dụng ổn định cho đến nay.

Sau khi mua đấu giá bà đã làm thủ tục sang tên và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Huỳnh Thị T. Hiện bà đã mang thế chấp Ngân hàng để vay vốn. Về các giấy tờ thủ tục mua đấu giá đều đã bị thất lạc.

Do bà không có liên quan gì đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với ông M, bà S nên bà không có trách nhiệm gì, không có yêu cầu gì. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử cũng như việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng đảm bảo đúng quy định của BLTTDS.

Thẩm quyền thụ lý, xác định tư cách tham gia tố tụng, việc xác minh thu thập chứng cứ, trình tự thụ lý, giao thông báo thụ lý, thời hạn xét xử theo đúng quy định tại các Điều 35; 39; 48; 68; 96; 97; 100; 195; 196; 203 BLTTDS.

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: Nguyên đơn thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của đương sự, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ đương sự theo các Điều 70; 71; 72; 73; 227 BLTTDS.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; điểm b khoản 1, khoản 2 Điều 122; Điều 127; Điều 128; Điều 137; khoản 4 Điều 348; Điều 689; khoản 4 Điều 718 Bộ luật dân sự năm 2005 quyết định:

- Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/02/2010 giữa bà L với ông M, bà S là vô hiệu. Buộc ông M, bà S phải trả lại cho bà L số tiền 270.000.000đ.

- Buộc ông M, bà S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

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 luận, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:* Bà L yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/02/2010 giữa bà L với vợ chồng ông M, bà S và buộc vợ chồng ông M, bà S phải trả lại cho bà L số tiền đã nhận là 270.000.000đ, đây là quan hệ “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”; bị đơn ông M, bà S hiện đang cư trú tại Buôn M, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

[2] *Về thủ tục tố tụng:* Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ cho bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, không đến Tòa án làm việc nên Tòa án không tiến hành lấy lời khai, hòa giải được vì vậy Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định pháp luật.

Tại phiên toà bị đơn ông M, bà S; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt nhưng đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhiều lần, do vậy Toà án vẫn tiến hành xét xử là đúng quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 BLTTDS.

[3] *Về các yêu cầu của đương sự:*

Ngày 03/02/2010 ông M, bà S chuyển nhượng cho bà L 01 lô đất thổ cư với chiều ngang khoảng 12m và chiều dài 35m, trên đất có 01 căn nhà xây cấp 4, đất tọa lạc tại Buôn M, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với giá 270.000.000đ. Diện tích đất chuyển nhượng nằm trong lô đất có diện tích 1.329m², thửa đất số 194, tờ bản đồ số 17 tại Buôn M, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R608775 do UBND huyện K cấp ngày 22/5/2002 mang tên hộ bà Thái Thị Thu S. Khi mua bán bà L và ông M, bà S có viết giấy sang nhượng đất thổ cư và nhà ở đề ngày 03/02/2010, không có xác nhận của chính quyền địa phương vì vào thời điểm bà L nhận chuyển nhượng đất, ông M, bà S đang thế chấp tài sản trên cho Ngân hàng. Ngày 18/4/2011 bà L đã chuyển nhượng lại lô đất trên cho ông Nguyễn Văn N với giá 385.000.000đ. ông N đã đưa cho bà L 255.000.000đ, còn nợ lại 130.000.000đ, ông N đã nhận đất và sử dụng.

Do ông M, bà S không trả được nợ nên Ngân hàng đã khởi kiện ông M, bà S ra Tòa án nhân dân huyện Krông Ana, Tòa án đã giải quyết bằng quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 53/2014/QĐST-DS ngày 23/9/2014. Ngân hàng đã yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện K thi hành quyết định trên, ra quyết định cưỡng chế và tiến hành kê biên tài sản để thi hành án (trong đó có lô đất bà L mua của ông M, bà S và bán lại cho ông N). Do ảnh hưởng đến quyền lợi nên

ông N khởi kiện bà L ra Tòa án nhân dân huyện Krông Ana và được giải quyết bằng bản án số 06/2016/DSST ngày 25/5/2016 tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông N xác lập ngày 18/4/2011 là vô hiệu, buộc bà L có trách nhiệm trả cho ông N số tiền 255.000.000đ. ông N được ưu tiên thanh toán số tiền 45.914.000đ là giá trị tài sản mà ông N xây dựng trên lô đất chuyển nhượng khi cơ quan thi hành án dân sự huyện Krông Ana phát mãi tài sản để thi hành án.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện K đã bán tài sản thế chấp của ông M, bà S tại Ngân hàng để thi hành án (trong đó có lô đất bà L mua của ông M, bà S và bán lại cho ông N).

Do bị đơn không hợp tác làm việc, để có căn cứ cho việc giải quyết vụ án, nguyên đơn đã yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của bị đơn, Tòa án đã tiến hành trưng cầu giám định toàn bộ chữ ký và chữ viết của ông Nguyễn Đình M, bà Thái Thị Thu S tại Giấy sang nhượng đất thổ cư và nhà ở đề ngày 03/02/2010 do phía nguyên đơn cung cấp cho Tòa án so với chữ ký và chữ viết của ông Nguyễn Đình M, bà Thái Thị Thu S trong các tài liệu, chứng cứ do Tòa án đã thu thập được trong hồ sơ vụ án dân sự thụ lý số 101/2014/TLST-DS ngày 25/8/2014 giữa nguyên đơn: Ngân hàng N1 (Chi nhánh H, Đắk Lắk) và bị đơn ông Nguyễn Đình M, bà Thái Thị Thu S.

Tại kết luận giám định số 112/Đ3/PC54 ngày 03/3/2017 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk Lắk đã kết luận:

Chữ ký, chữ viết đứng tên Ng Đình M dưới mục “Chồng ký” trong tài liệu cần giám định ký hiệu A1 (Giấy sang nhượng đất thổ cư và nhà ở đề ngày 03/02/2010) so với chữ kí, chữ viết đứng tên Ng Đình M trong các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1, M3, M4, M5 (Bản tự khai ngày 15/9/2014, biên bản giao nhận văn bản tố tụng ngày 03/9/2014, biên bản giao nhận văn bản tố tụng ngày 25/8/2014 và Biên bản hòa giải ngày 15/9/2014) *là do cùng một người ký và viết ra.*

Chữ ký, chữ viết đứng tên Thái Thị Thu S dưới mục “Vợ ký” trong tài liệu cần giám định ký hiệu A1 (Giấy sang nhượng đất thổ cư và nhà ở đề ngày 03/02/2010) so với chữ kí, chữ viết đứng tên Thái Thị Thu S trong các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M2, M3, M4, M5 (Bản tự khai ngày 15/9/2014, biên bản giao nhận văn bản tố tụng ngày 03/9/2014, biên bản giao nhận văn bản tố tụng ngày 25/8/2014 và Biên bản hòa giải ngày 15/9/2014) *là do cùng một người ký và viết ra.*

Căn cứ vào kết quả giám định, trên cơ sở xem xét toàn diện các tài liệu, chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở kết luận vào ngày 03/02/2010 giữa nguyên đơn và bị đơn có thiết lập giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng 01 lô đất thổ cư với chiều ngang khoảng 12m và chiều dài 35m, trên đất có 01 căn nhà xây cấp 4, đất tọa lạc tại Buôn M, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với giá 270.000.000đ.

Tuy nhiên trước đó, ngày 01/02/2010 ông M, bà S có ký hợp đồng tín dụng số 5218LAV2201000524/HĐTD với Ngân hàng N1 - Chi nhánh H, Đắk Lắk để vay số tiền 250.000.000đ, lãi suất tại thời điểm vay 15%/năm; và hợp đồng tín dụng số

5218LAV201000525/HĐTD để vay số tiền 450.000.000đ, lãi suất tại thời điểm vay 12%/năm, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, thời hạn vay 01 năm, hạn trả nợ cuối cùng vào tháng 02/2011. Khi vay có thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 608775, thửa đất số 194, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.329 m² do UBND huyện K cấp ngày 22/5/2002 mang tên hộ bà Thái Thị Thu S, đất tọa lạc tại: xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo hợp đồng thế chấp tài sản số 660 ngày 18/12/2008.

Việc ông M, bà S bán lại một phần diện tích đất đã thế chấp cho bà L mà không được sự đồng ý của Ngân hàng là vi phạm điều cấm của pháp luật, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa các bên không đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; điểm b khoản 1, khoản 2 Điều 122; Điều 128; khoản 4 Điều 348; Điều 689; khoản 4 Điều 718 Bộ luật dân sự năm 2005. Vì vậy giao dịch giữa các bên thực hiện như đã nêu trên là vô hiệu.

Bà Hồ Thị Thu L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 03/02/2010 giữa bà L với ông M, bà S và buộc ông M, bà S phải trả lại cho bà L số tiền đã nhận là 270.000.000đ, là có căn cứ cần chấp nhận theo quy định tại Điều 127; Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005.

Về việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Căn cứ biên bản định giá tài sản ngày 30/3/2017, giá trị nhà và đất ông M, bà S bán cho bà L theo giá thị trường là 270.000.000đ. Như vậy so với giá hai bên thỏa thuận là 270.000.000đ là không có thiệt hại xảy ra đối với bà L. Đồng thời bà L không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu vì vậy không xem xét, giải quyết về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

[4] *Về chi phí giám định:* Do ông M, bà S cố tình không hợp tác, từ chối làm việc nên Tòa án đã tiến hành trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết và kết quả giám định xác định đúng chữ ký, chữ viết là của ông M, bà S. Do đó ông M, bà S phải chịu tiền chi phí giám định là 4.320.000đ. Bà L được nhận lại 4.320.000đ tiền tạm ứng chi phí giám định sau khi thu được của ông M, bà S.

[5] *Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:* Bà Hồ Thị Thu L tự nguyện chịu chi phí là 2.000.000đ. Được khấu trừ vào tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đã nộp tại Tòa án là 2.000.000đ.

[6] *Về án phí:* Do yêu cầu của bà L được chấp nhận nên buộc ông M, bà S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000đ. Bà L không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào: khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 161; Điều 165; khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 BLTTDS 2015; Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; điểm b khoản 1, khoản 2 Điều

122; Điều 127; Điều 128; Điều 137; khoản 4 Điều 348; Điều 689; khoản 4 Điều 718 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Thu L.

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 03/02/2010 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Đình M, bà Thái Thị Thu S với bên nhận chuyển nhượng là bà Hồ Thị Thu L đối với lô đất có chiều ngang 12m, chiều dài 35m, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 (nằm trong lô đất có diện tích 1.329m², thửa đất số 194, tờ bản đồ số 17 tại Buôn M, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R608775 do UBND huyện K cấp ngày 22/5/2002 mang tên hộ bà Thái Thị Thu S) là hợp đồng vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Đình M, bà Thái Thị Thu S có trách nhiệm trả lại cho bà Hồ Thị Thu L số tiền 270.000.000đ (*Hai trăm bảy mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 BLDS 2015.

2. *Về chi phí giám định:* Buộc ông Nguyễn Đình M, bà Thái Thị Thu S phải chịu tiền chi phí giám định là 4.320.000đ (*Bốn triệu ba trăm hai mươi ngàn đồng*). Bà Hồ Thị Thu L được nhận lại 4.320.000đ tiền tạm ứng chi phí giám định sau khi thu được của ông M, bà S.

3. *Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:* Bà Hồ Thị Thu L tự nguyện chịu chi phí là 2.000.000đ. Khấu trừ vào tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đã nộp tại Tòa án là 2.000.000đ.

4. *Về án phí:*

- Buộc ông Nguyễn Đình M, bà Thái Thị Thu S phải chịu 200.000đ (*hai trăm ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho bà Hồ Thị Thu L số tiền tạm ứng án phí 6.750.000đ (*sáu triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng*) đã nộp tại biên lai số: 33491 ngày 06/10/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận

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

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Trần Đại Minh