

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐẮK SONG
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 46/2024/DS-ST.

Ngày: 29-8-2024.

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu
hủy GCNQSDĐ và bồi thường thiệt
hại ngoài hợp đồng.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẮK SONG, TỈNH ĐẮK NÔNG**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Hà.

Các hội thẩm nhân dân: Bà Hoàng Thị Tám và ông Điều Nhót.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Đoàn Thị Linh Ngân, là Thư ký viên Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa:* Ông Đỗ Ngọc Hà – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 242/2019/TLST-DS ngày 10 tháng 9 năm 2019 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy GCNQSDĐ và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 46/2024/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 64/2024/QĐST-DS ngày 31 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Viết K, sinh năm 1959 – Có mặt.

Địa chỉ: Cây số E, thôn T, phường Q, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Viết K: Ông Nguyễn Trọng N – Văn bản ủy quyền ngày 23-7-2019 – Có mặt.

Địa chỉ: TDP C, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

Bị đơn: Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1962 và bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1965 – Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị P: Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1962 – Văn bản ủy quyền ngày 15-4-2021 – Có mặt.

Địa chỉ: Bon P, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Nơi ở hiện tại: Thôn N, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Trường A, sinh năm 1974 – Có mặt.
Địa chỉ: Bon T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.
Bà Đỗ Thị T, sinh năm 1983 – Vắng mặt.
Địa chỉ: Bon T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.
Bà Trần Thị Ti, sinh năm 1966 – Vắng mặt.
Địa chỉ: A đường Đ, Phường P, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Ti: Ông Nguyễn Trọng N, sinh năm 1958 – Văn bản ủy quyền ngày 05-5-2021 – Có mặt.
Địa chỉ: TDP C, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.
Người làm chứng:
Ông Trần Q, sinh năm 1982 – Có đề nghị xét xử vắng mặt.
Địa chỉ: Bon P, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.
Ông Nguyễn Phi Th, sinh năm 1974 – Có đề nghị xét xử vắng mặt.
Địa chỉ: Thôn Th, phường Q, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.
Ông Phạm Xuân K – Có đề nghị xét xử vắng mặt.
Địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Viết K trình bày:

Tôi và bà Trần Thị Ti đăng ký kết hôn năm 1985 tại UBND xã An Hòa Thịnh, huyện Hương Sơn, tỉnh Hà Tĩnh trên cơ sở tự nguyện. Thời gian đã lâu nên giấy chứng nhận kết hôn bị thất lạc. Tôi và bà Ti có 04 người con chung, con lớn nhất sinh năm 1986. Đất tranh chấp các con không có đóng góp gì.

Tháng 6 năm 2011, vợ chồng tôi chuyển từ tỉnh Bình Phước lên Bon P, xã T, huyện Đ sinh sống, làm ăn kinh tế. Chúng tôi không có quan hệ thân thích với ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Trường A và bà Đỗ Thị T.

Thông qua người giới thiệu, ngày 24-6-2011, tôi và vợ nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Quốc T và bà Nguyễn Thị P thửa đất số 1, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại Bon P, xã T, huyện Đ, diện tích 15.345m² với giá 390.000.000 đồng. Đất đã được UBND huyện Đắk Song cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số W8500XX cho hộ ông Nguyễn Quốc T ngày 15-4-2023. Đất có ranh giới cụ thể, rõ ràng, không tranh chấp, các hộ liền kề đã ký giáp ranh. Tôi đã trả đủ tiền ngày 24-6-2011.

Giấy sang nhượng đất rẫy cả phê ngày 24-6-2011 viết tay. Có nhân chứng là ông Nguyễn D, tổ trưởng tổ an ninh (hiện ở đâu không rõ); ông Nguyễn Văn H, anh của ông T (chỉ biết hiện sinh sống ở tỉnh Phú Thọ); bà Nguyễn Thị L, em ruột của bà P, hiện sinh sống tại bon Păng Sim và bà Nguyễn Thị Ch, người trong xóm (hiện ở đâu không rõ).

Ngày 24-6-2011, ông T, bà P nhận đủ tiền, bàn giao đất cho tôi và vợ sử dụng. Khi nhận chuyển nhượng, trên đất có khoảng 300 trụ tiêu, khoảng 1.200 cây cà phê,

01 căn nhà tạm, 01 ao nước diện tích khoảng 240m², 01 giếng nước. Sau khi nhận chuyển nhượng, tôi nạo vét ao hồ, thả cá, trồng thêm 600 cây tiêu, đào 01 giếng nước, mua máy móc phục vụ nông nghiệp. Cả gia đình sinh sống trên đất này. Năm 2013, khi đo đạc, giải thửa toàn huyện, thửa đất trên sơ đồ đã đứng tên người sử dụng là tôi, Trần Viết K.

Tháng 5 năm 2013, ông T trình bày đang cần vốn lo cho con trai làm ăn, xin lấy quyền sử dụng thửa đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng tôi để giao dịch với ông Nguyễn Trường A, nể tình tôi đồng ý. Ngày 09-5-2013, ông T và ông A lập hợp đồng chuyển nhượng kèm theo giấy thỏa thuận, để ông A cho ông T mượn số tiền 250.000.000 đồng. Ông T phải trả cho ông A 280.000.000 đồng vào ngày 09-8-2013 (gồm 250.000.000 đồng nợ gốc và tiền lãi của 03 tháng). Tuy nhiên, khi chưa tới thời hạn trả tiền, gia đình ông T đã làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Trường A và bà Đỗ Thị T. Ngày 04-10-2013, ông A, bà T được UBND huyện Đắk Song cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 1, tờ bản đồ số 11; là thửa đất ông T, bà P đã chuyển nhượng cho vợ chồng tôi trước đó, trong khi gia đình tôi đang sinh sống ổn định trên đất.

Sau khi được cấp GCNQSDĐ, đêm 18-10-2013, ông Nguyễn Trường A cùng Trưởng Công an xã Trường Xuân là ông Trần Xuân Kh, công A viên Trần Q và khoảng 10 thanh niên không rõ là ai kéo vào nhà tôi, ông A đưa GCNQSDĐ ra, ném quần áo, rèm màn, sách vở, đuổi cả gia đình tôi ra khỏi nhà để giao nhà, đất cho ông A quản lý. Do quá lo sợ nên gia đình tôi phải đi khỏi nhà, tôi phải ở nhờ nhà người quen, còn vợ con thì đi Thành phố Hồ Chí Minh thuê nhà ở, kiếm việc làm.

Từ tháng 10 năm 2013, tôi đã làm đơn trình báo Công an xã Trường Xuân, sau đó đến Công an huyện Đắk Song, Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song, nhưng Công an huyện Đắk Song không khởi tố vụ án và hướng dẫn tôi khởi kiện tại Tòa án. Tôi khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, sau đó được hướng dẫn khởi kiện tại Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông do có yêu cầu hủy GCNQSDĐ. Tuy nhiên, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông không thụ lý và hướng dẫn tôi khởi kiện lại tại Tòa án nhân dân huyện Đắk Song. Ngày 10-9-2019, Tòa án nhân dân huyện Đắk Song thụ lý lại vụ án của tôi.

Nay tôi yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Trường A, bà Đỗ Thị T đối với thửa đất số 1, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã Trường Xuân, huyện Đắk Song. Hủy GCNQSDĐ số BL 9463XX do UBND huyện Đắk Song cấp ngày 04-10-2013 đứng tên ông Nguyễn Trường A và bà Đỗ Thị T. Buộc ông A, bà T trả đất, diện tích theo GCNQSDĐ là 15.345m²; diện tích thực tế 15.703,8m² và tài sản gắn liền trên đất cho tôi và vợ. Buộc ông A, bà T bồi thường cho tôi số cả phê không thu hoạch được từ vụ mùa năm 2013 đến nay số tiền 2.150.000.000 đồng; bồi thường tiêu không thu hoạch được từ năm 2013 đến nay số tiền 422.500.000 đồng, bồi thường 02 ti vi, 01 bộ bàn ghế, 01 tủ quần áo và vật tư, máy móc do bị đuổi khỏi nhà không mang theo được trị giá 60.000.000 đồng. Yêu cầu ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Thị P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1, tờ bản đồ số 11, tọa lạc

tại xã Trường Xuân, huyện Đăk Song cho tôi và vợ.

Tôi đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả đo đạc và kết quả thẩm định giá. Không yêu cầu Tòa án thẩm định giá lại. Không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu (nếu có).

Ngày 17-6-2024, ông Trần Viết K xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do chưa chứng minh được. Ông K sẽ có yêu cầu giải quyết khi có tài liệu, chứng cứ chứng minh.

Bị đơn ông Nguyễn Quốc T và bà Nguyễn Thị P trình bày:

Chúng tôi kết hôn năm 1985 tại xã Tứ Xã, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ; chuyển đến xã Trường Xuân, huyện Đăk Song sinh sống từ năm 1998. Chúng tôi tạo lập được một vài thửa đất, trong đó có thửa số 1, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại Bon P, xã T, huyện Đ, đã được UBND huyện Đăk Song cấp GCNQSD số W8500XX ngày 15-4-2003, cho hộ ông Nguyễn Quốc T. Chúng tôi có 02 con chung, con đầu là Nguyễn Quốc T, sinh ngày 05-5-1986; con thứ là Nguyễn Văn T, sinh ngày 01-7-1988. Khi cấp đất, các con chưa đủ 18 tuổi, không có đóng góp gì trong việc tạo lập tài sản. Trong hộ chỉ có chúng tôi và 02 con.

Chúng tôi và ông K, bà Ti, ông A, bà T không có quan hệ thân thích.

Năm 2011, do có nhu cầu vốn làm ăn và biết ông K từ tỉnh Bình Phước chuyển lên có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất nên chúng tôi chuyển nhượng cho ông K và vợ là Trần Thị Ti thửa đất số 1, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại bon P, xã T với giá 390.000.000 đồng theo Giấy sang nhượng đất rẫy cà phê ngày 24-6-2011. Ông K đưa chúng tôi 378.000.000 đồng. Số tiền còn lại khi nào làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ xong thì trả. Giấy sang nhượng đất rẫy cà phê do ông K viết, chúng tôi có ký tên bên bán. Trong giấy ghi nhận chúng tôi đã nhận đủ 390.000.000 đồng. Có 04 người làm chứng là bà Nguyễn Thị L (hiện ở Thôn 2, xã Trường Xuân), ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn D và bà Nguyễn Thị Ch (hiện không còn ở địa phương).

Ngay trong ngày 24-6-2011, ông K và bà Ti đã nhận đất cùng toàn bộ tài sản gắn liền trên đất (gồm cà phê, tiêu, ao, nhà gỗ nhỏ) để sử dụng. Cà phê, tiêu đẹp, đang cho thu hoạch bình thường.

Thời điểm này, GCNQSDĐ tôi (T) đang cầm cố để vay số tiền 70.000.000 đồng, ông K, bà Ti có biết. Đầu năm 2013, ông K trả nợ cho ông H giúp tôi, lấy lại và giữ GCNQSDĐ. Ông K báo với chúng tôi gốc và lãi ông H lấy 100.000.000 đồng (chúng tôi đã trả lại cho ông K nhiều lần, đến năm 2022 thì trả hết, không lập giấy tờ, khoảng 130.000.000 đồng, gồm 100.000.000 đồng tiền ông K trả cho ông H và tiền tôi nợ ông K nhiều khoản khác).

Sau khi ông K lấy được GCNQSDĐ từ ông H thì ông Phan Văn B, là Bon trưởng bon Păng Sim (hiện không rõ ở đâu) nói chúng tôi và ông K làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Thời điểm này, khoảng tháng 02 năm 2013, ông K đang cần tiền làm nhà nhưng đất đang đứng tên chúng tôi nên ông K nói tôi (T) tới nhà ông A, nhờ ông A cho ông K vay tiền. Ông A, bà T ở gần nhà chúng tôi và ông K, biết chúng tôi đã chuyển nhượng đất cho ông K nhưng GCNQSDĐ đứng tên chúng tôi nên ông

A, bà T yêu cầu gặp cả 03 bên để lập biên bản thống nhất.

Lần đầu ông A gọi ông K đến nhận số tiền 100.000.000 đồng. Sau ông K vay thêm 150.000.000 đồng thì ông A, bà T yêu cầu viết Hợp đồng chuyển nhượng đất mới cho vay. Hợp đồng chuyển nhượng mục đích để cho ông K vay tiền, vay ngày 09-5-2013, ông K hẹn 03 tháng sẽ trả tiền cho ông A, bà T, tức trả vào ngày 09-8-2013. Trong ngày 09-5-2013, theo thỏa thuận giữa 03 bên, chúng tôi và ông A đến UBND xã T để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đến xã đã gần 11 giờ trưa, chính quyền báo hết giờ làm nên chúng tôi ký trước vào thủ tục sang nhượng đất tại UBND xã rồi hẹn chiều đến làm thủ tục tiếp theo nhưng sau đó không thấy gọi chúng tôi nữa. Chúng tôi nhớ ngày ký thủ tục sang nhượng tại UBND xã T là ngày 09-5-2013. Ký xong lúc trưa, chiều ngày 09-5-2013, ông A gọi ông K ra nhận tiền, có mặt tôi (T), ông A, bà T, ông K. Ông K nhận số tiền 150.000.000 đồng. Trước đó, ngày nào tôi không biết, ông K đã vay và nhận của ông A, bà T số tiền 100.000.000 đồng. Ghi số tiền 280.000.000 đồng vào giấy thỏa thuận ngày 09-5-2013 là do cộng cả gốc và lãi phải trả đến ngày 09-8-2013.

Toàn bộ sự việc là do ông K chỉ đạo. Ông K mới đến địa phương nên muốn tôi (T) là người đang đứng tên quyền sử dụng đất nói chuyện với ông A, bà T để cho ông K vay tiền. Người thực tế vay là ông K nhưng do GCNQSDĐ đang đứng tên chúng tôi nên mới ghi chúng tôi là người vay tiền. Hợp đồng chuyển nhượng bản viết tay ngày 09-5-2013 do ông A viết, ông K có xác nhận. Bon trưởng ông Phan Văn B ký nhưng hiện ông B không còn ở địa phương.

Cả 03 bên thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng (theo mẫu) chúng tôi ký trước thì ông A, bà T mới cho ông K vay tiền. Ngày ký là ngày 09-5-2013, nhưng không rõ vì sao trong hồ sơ lại là ngày 07-6-2013. Thỏa thuận 03 tháng ông K trả tiền cho ông A, bà T thì hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đã ký. Theo chúng tôi được biết, sau 03 tháng ông K không trả tiền được cho ông A, bà T.

Sau này ông K bị ông A giữ đất, đuổi khỏi nhà, chúng tôi chỉ biết nhưng không có mặt. Ông K làm đơn tố cáo tôi, tôi đã hợp tác làm việc với Công an huyện Đắk Song 02 lần, sau khi lấy lời khai thì cho tôi về và không khởi tố.

Đất tranh chấp hiện do ông Nguyễn Trường A sử dụng. Lâu nay chúng tôi không gặp bà T vợ ông A.

Quan điểm của chúng tôi đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Viết K:

Về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chúng tôi và ông A, bà T: Chúng tôi không hiểu rõ quy định của pháp luật. Tuy nhiên, thỏa thuận giữa ba bên là 03 tháng kể từ ngày 09-5-2013, tức ngày 09-8-2013, ông K phải trả cho ông A số tiền 280.000.000 đồng. Trong 03 tháng này ông A, bà T lấy hợp đồng chuyển nhượng đã ký trước để làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ là sai và ngược lại, sau 03 tháng ông K không trả được tiền là sai.

Về yêu cầu bồi thường thiệt hại tổng số tiền 2.632.500.000 đồng, chúng tôi không đồng ý, do yêu cầu không đúng. Ông K là người làm ra sự việc này, là người nói chúng tôi nhờ ông A cho vay tiền, nhận tiền và không trả được nên mới mất đất và tài sản trên đất. Chúng tôi không nhận bất kỳ lợi ích gì, không nhận tiền vay mà chỉ

làm việc do ông K nhờ.

Đối với trình bày của ông K về việc tháng 5 năm 2013, tôi cần vốn lo cho con trai làm ăn, nhờ ông K lấy quyền sử dụng thửa đất đã chuyển nhượng để giao dịch với ông Nguyễn Trường A cho vay tiền, ông K nể tình đồng ý nên ngày 09-5-2013, giữa chúng tôi và ông A lập hợp đồng chuyển nhượng kèm theo giấy thỏa thuận, để ông A cho chúng tôi vay số tiền 250.000.000 đồng là hoàn toàn sai sự thật.

Tôi (T) bổ sung thêm ý kiến: Trường hợp Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông A, bà T; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi, bà P và ông A, bà T thì đề nghị Tòa án tuyên trả lại quyền sử dụng đất cho ông Trần Viết K. Do chúng tôi đã chuyển nhượng đất cho ông K và đã nhận đủ tiền. Tôi và vợ sẽ có trách nhiệm làm thủ tục để ông K được cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật. Tôi không có yêu cầu độc lập, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1, tờ bản đồ 11 ghi 70.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 07-6-2013 giữa tôi (T), vợ tôi (bà P) và ông A, bà T tôi không biết ai ghi, tôi và vợ không vào UBND xã Trường Xuân để làm thủ tục mà ông A tự làm. Mặc dù tôi và vợ có ký trước như đã trình bày. Tôi khẳng định không vào UBND xã để ký trước mặt người có thẩm quyền. Tôi và vợ đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông K với giá 390.000.000 đồng ngày 24-6-2011, nên không thể đến năm 2013 có giá 70.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ti trình bày:

Tôi và ông Trần Viết K là vợ chồng, đăng ký kết hôn năm 1985 tại xã An Hòa Thịnh, huyện Hương Sơn, tỉnh Hà Tĩnh trên cơ sở tự nguyện. Giấy chứng nhận đăng ký kết hôn hiện đã thất lạc. Tôi và ông K có 04 con chung, con lớn nhất sinh năm 1986. Đất tranh chấp là tiền của hai vợ chồng, các con không có đóng góp. Thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất các con không ở chung với vợ chồng tôi.

Tháng 6 năm 2011, vợ chồng tôi chuyển từ tỉnh Bình Phước lên Bon P, xã T, huyện Đ sinh sống, làm ăn kinh tế. Thông qua người giới thiệu cho ông K, ngày 24-6-2011, tôi và ông K nhận chuyển nhượng từ ông T và bà P 01 thửa đất, hiện nay tọa lạc tại Bon P, xã T, huyện Đ (trước đây là Thôn B, xã T), diện tích khoảng 1,5ha với giá 390.000.000 đồng. Tiền nhận chuyển nhượng do vợ chồng tôi bán đất rẫy ở tỉnh Bình Phước mà có. Đất nhận chuyển nhượng đã được UBND huyện Đắc Song cấp GCNQSD số W8500XX cho hộ ông Nguyễn Quốc T ngày 15-4-2023, có ranh giới cụ thể, rõ ràng, không tranh chấp. Tôi và ông K đã trả đủ tiền.

Giấy sang nhượng đất rẫy cả phê ngày 24-6-2011 viết tay. Có hai bên ký tên và người làm chứng nhưng hiện nay ở đâu, tên gì tôi không nhớ. Cùng ngày, ông T, bà P nhận đủ tiền thì bàn giao đất cho tôi và ông K sử dụng. Thời điểm nhận chuyển nhượng trên đất có 01 căn nhà tạm nhỏ, cà phê, tiêu số lượng ít, 01 ao nước, diện tích khoảng 240m², 01 giếng nước. Sau khi nhận chuyển nhượng chúng tôi nạo vét ao hồ, thả cá, trồng 600 cây tiêu, đào 01 giếng nước, mua máy móc phục vụ nông nghiệp. Tôi và ông K cùng sinh sống trên thửa đất này.

Việc ông K, ông T và ông A thỏa thuận mượn tiền, cầm GCNQSDĐ để ông T

mượn tiền từ ông A, thỏa thuận không trả được tiền thì phải chuyển nhượng đất cho ông A tôi hoàn toàn không biết. Ngày 18-10-2013, ông A vào cùng nhiều người, nói đất hiện tại đã đứng tên ông A, yêu cầu tôi và ông K ra khỏi nhà, vứt đồ của gia đình tôi ra ngoài và lấy cả phe gia đình tôi vừa thu hái tôi mới biết ông T mượn tiền của ông A, ông T không trả được nhưng do ông K ký vào giấy tờ gì đó nên khi ông T không trả tiền thì phải chuyển nhượng đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng tôi cho ông A. Do lực lượng đông người, lại có Công A nên tôi và ông K phải ra khỏi nhà. Từ khi đi khỏi nhà vào đêm 18-10-2013 đến nay, chúng tôi không được quay lại nhà, đất để sử dụng. Sau này tôi được nghe ông K kể: Tháng 5 năm 2013, ông T nói với ông K đang cần vốn lo cho con trai làm ăn, xin ông K lấy quyền sử dụng thửa đất đã chuyển nhượng cho tôi và ông K để giao dịch với ông A, ông K nể tình đồng ý. Dẫn đến ngày 09-5-2013 giữa ông T và ông A lập hợp đồng chuyển nhượng kèm theo giấy thỏa thuận, để ông A cho ông T mượn số tiền 250.000.000 đồng. Ông T phải trả cho ông A số tiền 280.000.000 đồng vào ngày 09-8-2013. Tuy nhiên, chưa tới thời hạn trả nợ, gia đình ông T đã làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông A và bà T.

Nay tôi đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông K, đồng ý kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, thẩm định giá tài sản. Tôi không có yêu cầu độc lập, không yêu cầu xem xét thẩm định, đo đạc, thẩm định lại giá tài sản, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu (nếu có). Chỉ yêu cầu ông A, bà T trả lại nhà, đất cho tôi và ông K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trường A trình bày:

Ngày 02-4-2021: Tôi không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Viết K vì: Tôi là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp và đất đã sang tên tôi. Khi nhận chuyển nhượng, có sự chứng kiến của các bên, cả ông K với tư cách là người làm chứng, trưởng thôn cũng xác nhận. Giữa ông K và ông T thỏa thuận như thế nào tôi không biết nhưng khi tôi giao tiền thì ông K là người nhận.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi và vợ chồng ông T bản viết tay được thực hiện ngay tại rẫy nhà ông T, ngày hôm sau chúng tôi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu tại UBND xã T. Hợp đồng viết tay có ông K và thôn trưởng ký tên. Hợp đồng theo mẫu chỉ có vợ chồng tôi và vợ chồng ông T. Tôi nhận chuyển nhượng theo giấy viết tay ngày 09-5-2013, được ông T, ông K chỉ ranh giới đất, thỏa thuận giá chuyển nhượng 280.000.000 đồng. Số tiền này tôi đã đưa cho ông K, lúc giao tiền có vợ chồng ông T. Tài sản trên đất tôi nhận chuyển nhượng có nhà, cây cối ... và một số tài sản khác.

Vì thỏa thuận theo hợp đồng viết tay sau 03 tháng ông T sẽ bàn giao đất cho tôi nhưng khi nhận đất canh tác thì ông K đang ở trên đất, không chịu bàn giao nên tôi báo chính quyền đến giải quyết. Tài sản trên đất khi nhận chuyển nhượng từ năm 2013 đến nay tôi chỉ cải tạo, mức lại hồ tưới, ngoài ra không có gì thay đổi.

Khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09-5-2013, các bên còn viết thêm 01 giấy thỏa thuận cho chuộc lại để hủy hợp đồng trên nhưng 03 tháng sau, ông T không có khả năng chuộc lại nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chúng tôi có hiệu lực. Do ông T đang đứng tên trên GCNQSDĐ nên thỏa

thuận chuộc lại đất tôi ghi ông T trả lại tiền thì tôi cho chuộc lại đất. Ông K chỉ là người làm chứng, không liên quan gì về thủ tục chuộc lại đất.

Khi tôi nhận chuyển nhượng, tôi không biết đất ông T đã chuyển nhượng cho ông K từ trước. Ngày 09-8-2013, thời điểm giao nhà, đất; tôi vào nhận đất ông K mới nói đất thuộc quyền sử dụng của ông K.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định được thực hiện ngày 07-6-2013 tại UBND xã T nhưng đến tháng 10 thì mới làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ.

Tôi không đồng ý với trình bày của ông K. Khi làm hợp đồng trên xã, về nhà chúng tôi mới giao tiền cho nhau. Giữa tôi và vợ chồng ông T không có việc cho vay mượn tiền mà chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng thực hiện tại UBND xã ngay sau ngày làm hợp đồng viết tay, sau đó chúng tôi mới giao tiền.

Ngày 26-9-2023: Vợ tôi là Đỗ Thị T, cả hai đã ly thân từ năm 2019, hiện tôi không rõ bà T ở đâu. Tôi và các đương sự còn lại trong vụ án không có quan hệ thân thích, chỉ biết ông T do ở gần.

Đất tranh chấp hiện do tôi sử dụng. Tôi đã thực hiện thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất từ ông T và bà P hợp pháp, đúng quy định. Ông K có xác nhận là người làm chứng. Đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSD đứng tên tôi và bà T.

Tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông K. Do công việc bận rộn, tôi không có thời gian làm việc với Tòa án, vì vậy tôi giữ nguyên các lời trình bày, lời khai trước đây và không có yêu cầu độc lập, không có yêu cầu gì trong vụ án này. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị T đã được triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng không có mặt tại Tòa án nhân dân huyện Đắk Song để làm việc nên không có trình bày.

Người làm chứng ông Trần Q trình bày:

Tôi bắt đầu làm Công an thường trực xã T năm 2012. Thời điểm đó ông Trần Xuân Kh là Trưởng công an xã, ông Nguyễn Văn N là Phó Trưởng Công an xã. Công việc chính của tôi là phụ việc cho Trưởng, Phó Công an xã và làm hồ sơ lưu trú, tạm trú, hồ sơ hộ khẩu cho công dân.

Tôi không nhớ chính xác ngày nào trong tháng 10 năm 2013, ông Nguyễn Trường A mang đơn và GCNQSDĐ phô tô đến Công an xã, gặp ông Trần Xuân Kh trình báo có người (là gia đình ông Trần Xuân K) đến cư trú, sử dụng nhà, đất của ông A bất hợp pháp. Ông A yêu cầu Công an xã đến trục xuất ông K và gia đình ra khỏi nhà, đất để ông A sử dụng. Chỉ có một mình ông A đến Công an xã trình báo. Trong ngày hôm đó, ông Trần Xuân Kh chỉ đạo tôi cùng ông Kh đến nhà, đất của ông K, gặp ông K, con gái và một cháu nhỏ chưa biết đi. Ngoài ra ông A còn đưa theo vài người nữa.

Tại nhà ông K, ông A đưa GCNQSD đất đứng tên ông A ra, hỏi có đúng ông K ký tên đồng ý không, nói thỏa thuận gì đó giữa ông K, ông A và ông T (nội dung giấy

tôi không được đọc). Thời điểm này, lực lượng Công an chỉ chứng kiến, không yêu cầu ông K phải dọn khỏi nhà. Mục đích Công an đến chỉ để đảm bảo hai bên không xảy ra xô sát. Sau khi nói chuyện, giằng co qua lại giữa ông A và ông K thì khoảng 17-18 giờ cùng ngày, ông K, con và cháu phải dọn khỏi nhà. Ông K, con, cháu chỉ có thể lấy xe máy, quần áo. Còn gần như toàn bộ tài sản ông K phải để lại. Lúc này đang mùa thu cà phê, số lượng khá nhiều, để biết bao nhiêu kg Công an có lập biên bản, ghi nhận số lượng cà phê đang có (không thu giữ). Ngoài ra còn có tiêu. Tuy nhiên, do đã lâu nên tổng trọng lượng tôi không nhớ, chỉ nhớ có nhiều bao cà phê. Biên bản lập xong ông Khánh giữ. Tôi không rõ hiện tại ở đâu.

Thời điểm này, tôi thấy việc Công an xã vào nhà, đất của ông K để giải quyết yêu cầu của ông A là không đúng thẩm quyền. Tuy nhiên, với nhiệm vụ là Công an thường trực, tôi buộc phải thực hiện theo chỉ đạo của Trưởng Công an xã. Tôi còn nói ông A nên để sau tết hãy giải quyết nhưng ông A không đồng ý. Theo tôi biết, ông K có khiếu nại tại Công an xã Trường Xuân và Công an huyện Đắk Song. Tôi cũng không rõ vì sao hồ sơ, tài liệu không cơ quan nào còn lưu giữ.

Tôi không biết ông K sử dụng đất từ thời gian nào, nguồn gốc như thế nào. Nhưng thấy nhà ông K mới xây, các đồ dùng, vật dụng còn mới. Việc nhận chuyển nhượng đất, thỏa thuận vay tiền hoặc thỏa thuận gì khác giữa các bên tôi không biết. Năm 2019, tôi không còn công tác tại Công an xã Trường Xuân. Ông Khánh cũng không còn giữ chức Trưởng Công an xã Trường Xuân.

Về việc khởi kiện của ông Trần Viết K: Tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đảm bảo công bằng cho người dân. Tôi cam đoan trình bày đúng sự thật và chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời khai của mình. Tôi sẽ không thay đổi lời khai của mình. Do công việc cá nhân, tôi đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt tôi.

Người làm chứng ông Nguyễn Phi Th trình bày:

Tôi quen biết với ông Trần Viết K năm 2011, thời điểm ông K lên huyện Đ nhận chuyển nhượng đất từ ông Nguyễn Quốc T và bà Nguyễn Thị P. Cháu bà P lấy con gái của tôi.

Do tôi có máy móc nên trong năm 2011, ông K có thuê tôi mức ao, hồ mục đích để tưới tiêu và nuôi cá tại đất do ông K làm chủ sử dụng. Đất tọa lạc tại Bon P, xã T, huyện Đ, diện tích khoảng hơn 01ha, là thửa đất ông K nhận chuyển nhượng từ ông T và bà P. Tôi đưa máy móc tới làm khoảng hơn 15 ngày. Thời điểm này có 01 căn nhà rầy nhỏ trên đất. Sau này tôi thường xuyên lui tới nhà ông K. Khoảng năm 2013, ông K làm căn nhà xây to trên đất. Lúc ông K và gia đình dọn nhà tôi có đến chuyển đồ giúp. Quá trình lui tới, tôi thấy ông K trồng tiêu, làm rẫy vườn rất bài bản, tốn kém.

Ngày ông Nguyễn Trường A đưa người vào đất ông K có mặt tôi. Tôi chứng kiến ông A yêu cầu ông K dọn ra khỏi nhà. Nghe ông A nói đất của ông K, ông T và bà P đã chuyển nhượng cho ông A. Tôi có phụ con và cháu nhỏ của ông K dọn đồ ra khỏi nhà, chủ yếu là áo quần, vật dụng sinh hoạt. Còn lại ti vi, tủ lạnh, bàn ghế thì không đưa được gì ra. Tôi có thấy cà phê, tiêu đã thu hoạch, bỏ vào bao nhưng không

rõ số lượng bao nhiêu, cũng không biết sau này của ai hay ai lấy.

Thỏa thuận giữa các bên không có mặt tôi. Tuy nhiên, tôi nghe ông K nói (thời điểm năm 2013) ông K đồng ý cho ông T cầm GCNQSDĐ vay tiền của ông A trong thời hạn 03 tháng mới phải trả nhưng chưa tới 03 tháng thì ông T và ông A đã làm thủ tục chuyển nhượng với nhau để ông A được cấp GCNQSDĐ đất.

Việc ông K là chủ sử dụng đất hợp pháp nhưng bị mất toàn bộ đất, tài sản gắn liền trên đất là quá bất công. Hiện tại ông K không còn nhà cửa, tài sản gì. Tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đảm bảo công bằng cho ông K. Tôi cam đoan hoàn toàn trình bày đúng sự thật và chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời khai của mình. Tôi sẽ không thay đổi lời khai của mình. Do công việc cá nhân, tôi đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt tôi.

Người làm chứng ông Phạm Xuân Kh trình bày:

Tôi không có quan hệ thân thích với các đương sự trong vụ án.

Ngày 18-10-2013, khi tôi đang là Trưởng Công an xã Trường Xuân, ông Nguyễn Trường A có đến Công an xã, trình báo việc ông A là chủ sử dụng thửa đất rẫy tại bon P, xã T, tới vụ thu cà phê thì bị trộm, người trộm là ông Trần Viết K. Ông A xuất trình GCNQSDĐ để chứng minh. Cùng ngày, tôi, Công an viên Trần Q, ông A và một số người do ông A gọi, đến rẫy ông A cho rằng thuộc quyền sử dụng của ông A. Tại nhà, rẫy, có mặt ông K. Công an đã lập biên bản thu giữ tang vật. Tôi nhớ có mấy chục bao cà phê, không thu giữ tiêu và tài sản khác.

Do sự việc vượt quá thẩm quyền giải quyết của Công an xã nên tôi đã chuyển toàn bộ biên bản và giấy tờ liên quan đến Công an huyện Đắk Song để giải quyết theo thẩm quyền. Hiện tại tôi không còn giữ tài liệu nào để cung cấp cho Tòa án. Tôi không rõ lý do vì sao Công an huyện Đắk Song không còn lưu.

Thỏa thuận giữa ông K, ông T, ông A như thế nào tôi không rõ. Tôi chỉ thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ khi công dân đến trình báo, không đến ép ông K phải ra khỏi nhà. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Vì lý do công việc, tôi đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt tôi ở cấp sơ thẩm và phúc thẩm (nếu có).

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn yêu cầu Hội đồng xét xử tuyên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà P và ông A, bà T vô hiệu. Hủy GCNQSDĐ do UBND huyện Đắk Song cấp cho ông A, bà T đối với thửa đất số 1, tờ bản đồ số 11. Rút phần yêu cầu khởi kiện về bồi thường thiệt hại do chưa có chứng cứ chứng minh. Rút yêu cầu buộc ông A, bà T trả quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất do ông A trình bày tại phiên tòa đã chuyển nhượng đất theo hình thức viết tay cho người khác để xác minh người thực tế đang sử dụng đất và có yêu cầu sau.

Bị đơn trình bày biết việc đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K, bà T rồi tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng chính thửa đất đó cho ông A, bà T là sai. Tuy nhiên, toàn bộ sự việc là do ông K chỉ đạo với mục đích để ông A cho đưa tiền cho ông K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trường A trình bày: Thừa đất số 1, tờ bản đồ 11 đã chuyển nhượng cho bà Q (chưa rõ họ tên) năm 2017 theo hình thức giấy viết tay, hợp đồng không mang theo; GCNQSDĐ bản chính đã giao cho bà Q năm 2018. Do bà Q chưa trả hết tiền và hai bên đang thỏa thuận trả lại đất nên ngày 26-9-2023, ông A mới khai tại Tòa án đang là người sử dụng đất. Hiện tại ông A không còn sử dụng đất. Ông A không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông K do cho rằng nhận chuyển nhượng đất hợp pháp và đã được cơ quan nhà nước cấp GCNQSDĐ.

Các đương sự không yêu cầu xem xét thẩm định, đo đạc, thẩm định giá lại.

Hợp đồng chuyển nhượng ngày 09-5-2013 (bản phô tô), ông Nguyễn Trường A trình bày đang giữ bản chính. Ông A, ông T đã được đọc bản phô tô và xác nhận đúng nội dung với bản chính.

Phát biểu ý kiến của Kiểm sát viên:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc giải quyết, xét xử sơ thẩm vụ án. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật. Bà Đỗ Thị T, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bà T là đúng quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Do ông Nguyễn Trường A trình bày tình tiết mới tại phiên tòa về việc hiện nay ông A không còn là người sử dụng thửa đất số 1, tờ bản đồ số 11 mà đã chuyển nhượng cho bà Quyên. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ mới.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng: Căn cứ đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và trình bày của ông Trần Viết K, yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Trường A, bà Đỗ Thị T. Tuyên hủy GCNQSDĐ do UBND huyện Đắk Song cấp cho ông Nguyễn Trường A và bà Đỗ Thị T. Buộc ông A, bà T trả đất, tài sản gắn liền trên đất và bồi thường thiệt hại. Buộc ông T, bà P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy GCNQSDĐ và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*” theo quy định tại khoản 3, khoản 6 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn cư trú tại xã T, huyện Đ. Vì vậy, tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của ông Trần Viết K:

2.1 Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24-6-2011 giữa ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Thị P và ông Trần Viết K, bà Trần Thị Ti (*bản chính, viết tay trên giấy vở học sinh, mực đen, do ông K giao nộp*):

Ngày 24-6-2011, ông T, bà P ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1, tờ bản đồ số 11, diện tích 15.345m², tọa lạc tại Bon P, xã T, huyện Đ cho ông K, bà Ti với giá 390.000.000 đồng (BL51). Đất đã được UBND huyện Đắc Song cấp GCNQSD số W8500XX ngày 15-4-2003 cho hộ ông Nguyễn Quốc T (BL70). Ông T, bà P đã nhận đủ tiền, hẹn trong 01 tháng có trách nhiệm hoàn tất thủ tục sang tên cho ông K, bà Ti. Cùng ngày, ông K, bà Ti nhận đất sử dụng. Đất có ranh giới ổn định, không tranh chấp với các hộ liền kề. Hợp đồng còn có ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị Ch ký với tư cách người làm chứng.

Việc chưa thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 là do ông T đang cầm cố GCNQSDĐ số W8500XX, vay của ông H, địa chỉ tại xã Đắc N'Drung số tiền 70.000.000 đồng và chưa có tiền trả. Ông K, bà Ti đã biết nhưng đồng ý nhận chuyển nhượng.

Căn cứ Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003, Điều 122, Điều 689 của Bộ luật dân sự năm 2005, về nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đảm bảo, đất trong thời hạn sử dụng, không bị kê biên để thi hành án, đã được cấp GCNQSD, không có tranh chấp, chủ thể tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự, giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện. Về hình thức, hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, căn cứ điểm b.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà P và ông K, bà Ti vi phạm điều kiện về công chứng, chứng thực nhưng sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, ông K, bà Ti đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố (được người làm chứng xác nhận); ông T, bà P không phản đối; ông K, bà Ti không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Ông K, bà Ti đã trả đủ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng.

2.2 Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Trường A, bà Đỗ Thị T:

Ngày 07-5-2013 ông Nguyễn Quốc T viết lời cam kết nội dung: *“Tôi Nguyễn Quốc T, 54 tuổi; vợ Nguyễn Thị P 49 tuổi. Hai vợ chồng tôi viết lời cam kết với vợ chồng ông bà Trần Viết K, 55 tuổi, Trần Thị Ti 48 tuổi. Quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Quốc T có diện tích 15.345m² tọa lạc tại thôn P, xã T. Chúng tôi cam kết bán cho vợ chồng ông Trần Viết K cùng vợ là Trần Thị Ti có quyền sử dụng. Riêng ông Nguyễn Trường A, vợ chồng tôi chỉ đặt vấn đề cầm cố và thanh toán tiền. Lấy sổ về (có giấy giao trả). Tất cả tiền vay đều mang tính hợp đồng dân sự. Không có tính hữu*

hiệu của pháp luật trong việc sang tên, đổi chủ. Tôi viết lời cam kết này nhằm mục đích luôn bảo vệ quyền lợi cho bên mua. Nếu có điều gì sai tôi xin chịu hoàn toàn trách nhiệm trước cơ quan pháp luật” Giấy cam kết bản chính, viết trên giấy vở học sinh, mực xanh do ông K giao nộp.

Ngày 09-5-2013, ông Nguyễn Quốc T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1, tờ bản đồ số 11, diện tích 15.345m² và tài sản gắn liền trên đất với giá 280.000.000 đồng cho ông Nguyễn Trường A. Ông T hẹn 90 ngày sau giao rẫy và ghi đã nhận đủ tiền. Ông K ghi thêm nội dung “Ông T bán cho ông A mảnh đất rẫy nói trên và tất cả tài sản trên đất, những lời nói trên nếu không đúng thì tôi chịu trước pháp luật, tôi là người làm chứng sự thật”. Hợp đồng có ông Phan Văn B, trưởng ban P xác nhận (BL 194). Ông B hiện không còn ở địa phương. Hợp đồng viết tay, bản phôi tô, do ông T nhận lại từ Viện kiểm sát, có dấu treo của Viện kiểm sát và giao nộp, được ông T và ông A thừa nhận nội dung đúng với bản chính, là tài liệu không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Cùng ngày 09-5-2013, ông Nguyễn Trường A viết giấy thỏa thuận nội dung: “Tôi là Nguyễn Trường A ngụ tại T, Đ, Đắk Nông. Đến ngày 09-8-2013 anh Nguyễn Quốc T trả lại số tiền 280.000.000 (Hai trăm tám mươi triệu đồng) thì tôi hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 01, tờ bản đồ số 11, diện tích 15.345m² cho anh T. Đến ngày 09-8-2013 anh T không trả hết số tiền 280.000.000đ (Hai trăm tám mươi triệu đồng) thì những thỏa thuận này không còn giá trị nữa.” (BL 196). Giấy thỏa thuận bản chính, được viết trên giấy vở học sinh, mực xanh. Cùng tờ giấy này, phía sau (BL 195) bản chính, viết tay, mực đen, ông T có ghi nội dung: “Ông K lấy tiền A tổng 250 triệu đồng (đợt 1) 100 triệu sau 3 tháng 112 triệu đã trả lời. Đến ngày 09-5-2013 dương lịch, (đợt 2) lấy 150 triệu + cả 2 đợt tính từ ngày 09-5-2013 là 250 triệu đồng”. Giấy do ông T nhận lại từ Viện kiểm sát, có dấu treo của Viện kiểm sát và giao nộp.

Ngày 07-6-2013, ông T, bà P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên thửa đất số 1, tờ bản đồ số 11 theo GCNQSDĐ số W8500XX cho ông A, bà T với giá 70.000.000 đồng. Hợp đồng được UBND xã T chứng thực. Cùng ngày, ông A làm đơn đăng ký cấp GCNQSDĐ. Ngày 04-10-2013, UBND huyện Đắk Song cấp GCNQSDĐ số BL 9463XX cho ông Nguyễn Trường A và bà Đỗ Thị T.

Từ lời khai của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa, lời khai của người làm chứng, biên bản đối chất và các tài liệu, chứng cứ do đương sự cung cấp, Tòa án thu thập trong quá trình giải quyết vụ án nêu trên, đủ căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09-5-2013, ký kết giữa ông T và ông A; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07-6-2013, ký kết giữa ông T, bà P và ông A, bà T đối với thửa đất số 1, tờ bản đồ số 11 và trên cơ sở đó ông A, bà T được UBND huyện Đắk Song cấp GCNQSDĐ số BL 9463XX ngày 04-10-2013 là hợp đồng giả tạo, nhằm che dấu một hợp đồng khác vì các lý do sau:

Thứ nhất, trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông A, bà T, ông T viết lời cam kết ngày 07-5-2013 (đưa ông K giữ - BL49) thể hiện mục đích cầm cố, vay tiền, thanh toán tiền; ông A viết giấy thỏa thuận ngày 09-5-2013 (đưa ông T giữ - BL196), thể hiện nội dung trả tiền đúng hạn sẽ hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng.

Thứ hai, giá chuyển nhượng theo hợp đồng viết tay ngày 09-5-2013 giữa ông T, ông A là 280.000.000 đồng; giá theo hợp đồng chuyển nhượng chứng thực ngày 07-6-2013 giữa ông T, bà P và ông A, bà T là 70.000.000 đồng, hai mức giá trên không phù hợp với thực tế bởi lẽ giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 24-6-2011 khi ông K, bà Ti nhận chuyển nhượng là 390.000.000 đồng, khi sau khi nhận chuyển nhượng ông K, bà Ti còn xây nhà mới diện tích 108m² với giá thời điểm xây là hơn 332.000.000 đồng và trồng thêm tiêu, thuê người nạo vét ao hồ, đào giếng trên đất nên không thể sau 02 năm, giá trị tài sản trên đất tăng thêm mà tổng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất lại thấp xuống đến mức 280.000.000 đồng hoặc 70.000.000 đồng.

Ngoài ra còn một số vi phạm khác, cụ thể: Giấy thỏa thuận ngày 09-5-2013, ông A viết, thể hiện thời hạn ông T trả tiền để hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng, trả lại GCNQSDĐ là 03 tháng, nhưng ngày 07-6-2013 ông A, bà T đã chứng thực hợp đồng chuyển nhượng và đăng ký cấp GCNQSDĐ. Ông T, bà P khẳng định không ký hợp đồng trước người có thẩm quyền khi chứng thực tại UBND xã Trường Xuân do đến UBND xã thì hết giờ làm việc nên chỉ ký trước và đưa cho ông A rồi hẹn đến làm việc sau; ông T, bà P là người chuyển nhượng nhưng không phải đóng bất kỳ loại thuế, phí nào. Thông báo nộp lệ phí, giấy nộp tiền vào ngân sách không có chữ ký của người nộp tiền. Biên bản kiểm tra thực địa ngày 07-6-2013, ghi tên ông Đinh Thanh T, chức vụ cán bộ địa chính xã T ở mục số 1. nhưng ông T không ký tên. Các cạnh Đông, Tây, Nam đều ghi giáp suối, phía Bắc ghi giáp đất rẫy mà không thể hiện được các thửa đất liền kề hoặc người sử dụng đất liền kề.

Từ các lý do trên, căn cứ Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005, Hội đồng xét xử xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 09-5-2013 giữa ông A và ông T; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 07-6-2013 giữa ông T, bà P và ông A, bà T được chứng thực tại UBND xã T, huyện Đ đối với thửa đất số 1, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại Bon P, xã T, huyện Đ vô hiệu do giả tạo.

Căn cứ khoản 3 Điều 32 của Luật Tổ tụng hành chính, Tòa án nhân dân huyện Đắk Song không có thẩm quyền tuyên hủy GCNQSDĐ, nhưng đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông A, bà T được cấp GCNQSDĐ trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng. Vì vậy, cần kiến nghị UBND huyện Đắk Song thu hồi GCNQSDĐ số BL 9463XX ngày 04-10-2013 đối với thửa đất số 1, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại Thôn B, xã T, huyện Đ (hiện tại tọa lạc tại Bon P, xã T, huyện Đ) đã cấp cho ông Nguyễn Trường A và bà Đỗ Thị T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07-6-2013 để cấp lại GCNQSDĐ cho ông Trần Viết K, bà Trần Thị Ti theo quy định pháp luật đất đai hiện hành.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc thửa đất số 1, tờ bản đồ số 11, loại đất trồng cây lâu năm, diện tích thực tế: 15.703,8m², tứ cận: Phía Đông giáp suối và

đất bà L; Phía Tây giáp suối và đất ông B; Phía Nam giáp đất bà L; Phía Bắc giáp đất ông Lo, bà Th. Tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 nhà xây, 01 giếng đào, 1.367 cây cà phê, 570 cây tiêu trồng trên cây muồng đen, cây gòn, trụ gỗ, 02 cây mít, 01 cây măng cầu xiêm, 02 bụi tre, 01 cây sầu riêng, 02 cây đu đủ, 01 cây me.

Kết quả thẩm định giá tài sản: Đất trồng cây lâu năm 15.703,8m² giá thị trường 2.292.754.800 đồng; Tổng giá trị tài sản gắn liền trên đất 631.647.288 đồng.

Tại phiên tòa, không có đương sự nào yêu cầu đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản lại.

2.3 Xét yêu cầu giao trả quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất: Đêm 18-10-2013, ông K giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông A. Ngày 28-3-2017, Công an xã T xác định, đất và tài sản gắn liền trên đất ông A đang sử dụng. Ngày 26-9-2023, tại Tòa án ông A trình bày đang là người sử dụng đất. Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, các đương sự đều trình bày ông A là người đang quản lý, sử dụng đất. Tại phiên tòa, ông A trình bày đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho một người tên Quyên năm 2017 nhưng không đem Hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng chuyển nhượng chỉ viết tay. Việc khai tình tiết mới mà trước đây ông A hoàn toàn không nhắc đến là có mục đích kéo dài thời gian, gây cản trở hoạt động tố tụng. Tuy nhiên, khi phát sinh tình tiết mới, nguyên đơn ông Trần Viết K rút yêu cầu về việc buộc ông A, bà T giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thửa số 1, tờ bản đồ số 11 để xác định người đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất và có yêu cầu sau. Vì vậy, Hội đồng xét xử không tạm ngừng phiên tòa để thu thập tài liệu, chứng cứ mới hoặc đưa thêm người tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mà căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ giải quyết phần yêu cầu khởi kiện này.

2.4 Về yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng: Ông Trần Viết K đã rút toàn bộ yêu cầu do chưa có chứng cứ chứng minh. Căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng của ông Trần Viết K đối với số tiền yêu cầu bồi thường là: 2.632.500.000 đồng.

2.5 Các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu mặc dù đã được giải thích, căn cứ Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án không có thẩm quyền giải quyết trong vụ án này.

[3]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá tài sản: Căn cứ Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận, ông Nguyễn Quốc T và bà Nguyễn Thị P là bị đơn phải chịu, cụ thể: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc: 7.943.000 đồng; Chi phí thẩm định giá tài sản: 14.810.000 đồng. Ông K đã nộp tạm ứng, vì vậy ông Nguyễn Quốc T và bà Nguyễn Thị P phải hoàn trả cho ông K tổng cộng 22.753.000 đồng.

[4]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận, ông Nguyễn Quốc T và bà Nguyễn Thị P là bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

[5]. Về đề nghị của Kiểm sát viên: Hội đồng xét xử xét thấy, ông Nguyễn Trường A khai tình tiết mới tại phiên tòa về việc đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức hợp đồng viết tay cho bà Q năm 2017. Tuy nhiên, ông Trần Viết K, là nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện về việc tuyên buộc ông Nguyễn Trường A, bà Đỗ Thị T giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất. Khi ông K, bà T xác định được người thực tế đang sử dụng đất sẽ yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết nếu không thể tự thỏa thuận được. Tình tiết mới này không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết yêu cầu xem xét tính hợp pháp của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà P, ông A, bà T và GCNQSD đất ông A, bà T được cấp năm 2013. Vì vậy, Hội đồng xét xử không tạm ngừng phiên tòa theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 và 6 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, các Điều 147, 157, 165, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 122, 129 và 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003; khoản 3 Điều 105, điểm d khoản 2 Điều 106, Điều 195 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; Điều 26, khoản 3 Điều 27 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, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Viết K.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1, tờ bản đồ số 11, đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại Bon P, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, được ký kết ngày 24-6-2011 giữa ông Trần Viết K, bà Trần Thị Ti và ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Thị P có hiệu lực pháp luật.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1, tờ bản đồ số 11, đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại Bon P, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông ký kết ngày 09-5-2013 (viết tay) giữa ông Nguyễn Quốc T và ông Nguyễn Trường A; ký kết ngày 07-6-2013, chứng thực tại UBND xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông giữa ông Nguyễn Trường A, bà Đỗ Thị T và ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Thị P vô hiệu do giả tạo.

Kiến nghị UBND huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 9463XX ngày 04-10-2013 đối với thửa đất số 1, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại Thôn B, xã T, huyện Đ (hiện tại tọa lạc tại Bon P, xã T, huyện Đ) đã cấp cho ông Nguyễn Trường A và bà Đỗ Thị T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07-6-2013 để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Viết K, bà Trần Thị Ti theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành. Diện tích

theo GCNQSDĐ: 15.345m²; diện tích thực tế: 15.703,8m² (Có mảnh trích đo địa chính thửa đất kèm theo).

Căn cứ vào phần Quyết định của Bản án, ông Trần Viết K và bà Trần Thị Ti có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành.

2. Đình chỉ giải quyết phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Viết K về việc bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng và Đình chỉ giải quyết phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Viết K về việc tuyên buộc ông Nguyễn Trường A, bà Đỗ Thị T giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thửa đất số 01, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại Bon P, xã T, huyện Đ.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Thị P phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4. Chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Thị P phải chịu 22.753.000đ (Hai mươi hai triệu bảy trăm năm mươi ba nghìn đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá tài sản. Ông K đã nộp tạm ứng, vì vậy ông T, bà P phải hoàn trả cho ông K.

5. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Đỗ Thị T vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án 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 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”.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND huyện Đắk Song;
- Chi cục THADS huyện Đắk Song;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Đã ký và đóng dấu

Lê Thị Thu Hà