

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

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

Bản án số: **24/2025/DS-ST**

Ngày 30 - 5 - 2025

V/v Kiện yêu cầu trả nhà, đất và
tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Đình Nam

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Ngô Văn Tuyền, ông Nguyễn Văn Hải.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nông Thị Lường – Là Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Nguyên – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 122/2023/TLST-DS, ngày 29 tháng 5 năm 2023 và thông báo thụ lý phản tố số 14/2024/TLST-DS ngày 17 tháng 10 năm 2024 về việc “Kiện yêu cầu trả nhà, đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2025/QĐXXST-DS, ngày 11 tháng 4 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 18/2025/QĐST-DS ngày 09 tháng 5 năm 2025, giữa:

1. *Nguyên đơn:* Ông Phạm Kim H, sinh năm 1988; địa chỉ: Thôn B, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

2. *Bị đơn có yêu cầu phản tố:* Bà Phạm Thị Thu K, sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn A, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Võ Ngọc C- Luật sư Văn phòng L4 – Đoàn Luật sư tỉnh Đ; địa chỉ: D L, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

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

3.1. Bà Nông Thị L, sinh năm 1969 (Vắng mặt);

3.2. Ông Lâm Văn C1, sinh năm 1989 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn C, xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk;

3.3. Bà Tạ Thị Ngọc L1, sinh năm 1992; địa chỉ: Thôn T, xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt);

3.4. Bà Nguyễn Hồng N, sinh năm 1989; địa chỉ: Thôn P, xã I, huyện P, tỉnh Gia Lai (Vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt);

3.5. Ông Trần Đức H1, sinh năm 1983; địa chỉ: số H, Trần Hữu D, tổ dân phố E, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt);

3.6. Ông Lê Quý T, sinh năm 1988 và bà Trần Thị T1, sinh năm 1988; Cùng địa chỉ: Buôn K, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt);

3.7. Ông Phạm Xuân T2, sinh năm 1983; địa chỉ: Thôn B, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt);

3.8. Ông Phạm Duy P, sinh năm 1967; địa chỉ: Thôn A, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt);

3.9. Văn phòng C5; địa chỉ: B L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. *Người đại diện theo pháp luật*: Ông Đỗ Xuân B – Trưởng văn phòng. *Người đại diện theo ủy quyền*: Bà Chu Cẩm L2, sinh năm 1992 Theo văn bản ủy quyền ngày 04/11/2024; địa chỉ: B L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt).

3.10. Văn phòng C6; địa chỉ: C N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. *Người đại diện theo pháp luật*: Ông Đỗ Văn C2 – Trưởng văn phòng. *Người đại diện theo ủy quyền*: Ông Nguyễn Minh H2, sinh năm 1991 Theo văn bản ủy quyền ngày 25/10/2024; địa chỉ: C N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt).

3.11. Văn phòng C7; địa chỉ: 1 Y, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. *Người đại diện theo pháp luật*: Ông Nguyễn Hữu T3 – Trưởng văn phòng (Vắng mặt).

3.12. Văn phòng C7; địa chỉ: A G, tổ dân phố A, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. *Người đại diện theo pháp luật*: Ông Chè Nại K1 – Trưởng văn phòng (Vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn ông Phạm Kim H trình bày: Do có nhu cầu sử dụng đất và nhà ở nên ngày 26/5/2020, ông H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông Phạm Xuân T2, bà Nguyễn Thị Hải H3 diện tích 190m², thửa đất số 365, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại: Xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo GCNQSD đất số CS 001872 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 21/8/2019 cập nhật, thay đổi tên người sử dụng đất tại trang 03 GCNQSDĐ cho ông Phạm Xuân T2 vào ngày 16/01/2020. Trên diện tích đất này có một phần 01 căn nhà cấp 4, diện tích khoảng 30m². Giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng), ông H đã thanh toán đủ số tiền trên cho ông T2, bà H3.

Hai bên đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ngày 02/6/2020 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K xác lập hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Kim H theo hồ sơ số 10337 CN 002.

Sau khi làm thủ tục xong, vợ chồng ông T2 tiến hành bàn giao nhà, đất ngoài thực địa cho ông H quản lý, sử dụng. Khi giao đất trên thực địa, hai bên không lập biên bản.

Sau khi hai bên giao đất, ông H thấy trong nhà có bà Phạm Thị Thu K và cụ Huỳnh Thị T4 (Mẹ bà K) thì ông H yêu cầu tất cả những người này dọn đồ đạc, vật dụng sinh hoạt để chuyển đi nơi khác thì bà K có nói: “*Do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên đã bán nhà trước đó, hiện tại chưa có chỗ ở nên xin ở nhờ lại thêm 06 tháng để có*

thời gian tìm chỗ ở mới". Do thấy hoàn cảnh gia đình bà K rất khó khăn, có mẹ già là cụ T4 hơn 90 tuổi nên ông H đồng ý cho bà K được ở nhờ trong thời gian 06 tháng để có điều kiện tìm chỗ ở khác, chậm nhất đến cuối năm 2020 (Trước ngày 31/12/2020) phải chuyển đi nơi khác để trả nhà cho ông H sử dụng. Việc ông H cho bà K và cụ T4 mượn đất và nhà để ở chỉ nói miệng với nhau, không lập biên bản.

Đến cuối năm 2020, ông H đã nhiều lần gặp, đốc thúc bà K phải nhanh chóng chuyển đi nơi khác để trả nhà như thỏa thuận trước đó, vì đã hết thời gian cho mượn ở nhờ. Nhưng bà K lại trở mặt, không chịu chuyển đi nơi khác với lý do hết sức vô lý: *"Đây là nhà của bà K nên bà K không chuyển đi đâu hết"*. Ngược lại, bà K còn lớn giọng thách thức ông H thích kiện đi đâu thì kiện, cho nên việc đòi nhà không có kết quả.

Do vậy ông H khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Phạm Thị Thu K phải trả lại cho ông Phạm Kim H tài sản là 01 phần căn nhà cấp 4 và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 365, tờ bản đồ số 03, diện tích 190m², tọa lạc tại: Xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk mà ông H đã cho mượn ở nhờ trước đó.

Trong trường hợp bà K tự nguyện giao đất và nhà cho ông Phạm Kim H thì ông H đồng ý hỗ trợ, giúp đỡ thêm cho bà K 30.000.000 đồng để có chi phí di chuyển đồ đạc, thuê nhà và ổn định cuộc sống tại chỗ ở mới. Còn nếu Tòa đưa ra xét xử thì ông H không đồng ý hỗ trợ cho bà K 30.000.000 đồng.

Ông Phạm Kim H chỉ khởi kiện đòi tài sản yêu cầu bà K phải trả nhà, đất và các tài sản có trên đất mà ông H đã cho bà K mượn trước đó. Ông H không khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T2, bà H3 vì các bên đã hoàn thành nghĩa vụ với nhau, không còn liên quan đến ông T2, bà H3 nữa.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Thị Thu K: Ngày 17/10/2024 Tòa án thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Thị Thu K, tuy nhiên từ ngày Tòa án thụ lý phản tố ông Phạm Kim H không hợp tác đến Tòa án làm việc nên không ghi nhận được ý kiến của nguyên đơn ông H.

- *Bị đơn bà Phạm Thị Thu K có yêu cầu phản tố trình bày:* Trước đây, anh trai bà K là ông Phạm Thanh S có vay của Ngân hàng N3 số tiền 170.000.000 đồng, sau đó bà K có đi vay của người khác trả cho Ngân hàng và lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Do nợ xấu nên gia đình bà K không thể vay lại được nên anh trai bà K là S đã ra Phòng công chứng số 2 làm thủ tục sang lại thửa đất trên cho mẹ là bà Huỳnh Thị T4 (đã chết). Nhưng sau đó gia đình bà K bàn bạc: Nhờ bà K đứng tên để đi vay lại Ngân hàng nên các thành viên trong gia đình đã ra Phòng công chứng làm thủ tục sang tên cho bà K đứng tên diện tích đất có chiều ngang theo mặt đường là 5m, chiều dài hết đất vườn 38m, tổng diện tích đất là 190m². Trên diện tích đất này có một nửa căn nhà xây cấp 4, vì nguyên căn nhà cấp 4 (Là nhà từ đường thờ cúng ông bà) nằm trên diện tích đất chiều ngang theo mặt đường là 11m, căn nhà có chiều ngang theo mặt đường là 8m. Do chỉ làm thủ tục để bà K đứng tên để vay Ngân hàng nên khi làm thủ tục sang tên các thành viên trong gia đình không tách bạch căn nhà. Phần đất còn lại và một nửa căn nhà cấp 4 do em trai bà K là Phạm Duy P đứng tên và quản lý. Như vậy, một phần căn nhà cấp 4 nằm trên diện tích đất của Phạm Duy P là 6m theo mặt đường, còn một phần căn nhà khoảng hơn 2m theo chiều ngang của mặt đường nằm trên phần đất của bà K khoảng 30m².

Sau khi làm thủ tục xong, ngày 06/7/2012, bà K được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số BL 101281 đứng tên Phạm Thị Thu K. Thửa đất số 365, tờ bản đồ 03, diện tích 190 m², địa chỉ thửa đất: Xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Sau khi có GCNQSDĐ bà K đã vay Ngân hàng N3 - Chi nhánh T6 số tiền 200.000.000 đồng để trả nợ cho gia đình, do quá khó khăn nên bà K không có khả năng trả nợ.

Bà K có nói sự việc trên với bà Nông Thị L, sau đó bà Nông Thị L có nói với bà K: “Em cho chị mượn một ít tiền, chị vay mượn thêm để trả nợ Ngân hàng, lấy sổ đỏ ra sang tên nhờ Lâm Văn C1 đứng tên, sau đó nhờ C1 vay lại Ngân hàng sẽ vay được nhiều hơn vì C1 có giấy phép kinh doanh”.

Bà Nguyễn Hồng N cho bà K vay 150.000.000 đồng, bà L cho bà K vay 120.000.000 đồng để trả cho Ngân hàng. Sau đó bà K lấy GCNQSDĐ tại Ngân hàng vào lúc 10 giờ 26/02/2016, khi đi lấy GCNQSDĐ ra khỏi Ngân hàng bà K có đi cùng bà Nông Thị L, bà Nguyễn Thị H4, ông Huỳnh Cư . Sau khi lấy sổ đỏ ra xong, bà Nông Thị L và bà Nguyễn Thị H4 đã giật sổ đỏ của bà K bỏ chạy. Đến 15 giờ ngày 26/02/2016, bà L điện thoại cho bà K ra tại Phòng Tài nguyên môi trường huyện K để xóa thế chấp. Khi ra Phòng Tài nguyên môi trường huyện K để xóa thế chấp bà K có đi cùng bà Nông Thị L, bà Nguyễn Thị H4 và bà Nguyễn Hồng N. Sau khi xóa thế chấp xong, bà N đã giật GCNQSDĐ bỏ chạy.

Ngày 29/02/2016, bà N điện thoại cho bà K ra quán cà phê nói chuyện, tại buổi nói chuyện gồm có: Bà Nông Thị L, bà Nguyễn Thị H4, bà K, bà Nguyễn Hồng N và bà Đậu Thị Tuyết .1 Nội dung nói chuyện như sau:

Bà T5 với bà N nói: “Bà K sang tên nhờ C1 đứng tên giùm trong sổ đỏ, sau đó nhờ C1 vay giúp để trả tiền cho bà Nguyễn Hồng N số tiền 150.000.000 đồng và lãi suất 27.000.000 đồng vì số tiền này bà N vay của bà Đậu Thị T5”.

Bà K đồng ý với phương án chỉ nhờ ông C1 đứng tên giúp trong GCNQSDĐ và nhờ ông C1 vay giúp để trả nợ số tiền trên.

Sau khi thỏa thuận xong, khoảng 14 giờ ngày 29/02/2016, bà Nguyễn Hồng N cầm GCNQSDĐ của bà K ra Văn phòng C7 để chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho ông Lâm Văn C1.

Do giữa bà K và ông C1 không có mua bán thực tế mà chỉ làm thủ tục chuyển nhượng ông C1 đứng tên vay giúp Ngân hàng nên giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng chỉ 30.000.000 đồng. Do chỉ làm thủ tục chuyển nhượng giả tạo để ông C1 đứng tên trong hợp đồng và vay tiền Ngân hàng giúp bà K để bà K trả nợ nên ông C1 không có giao số tiền 30.000.000 đồng cho bà K và bà K cũng không giao đất, nhà cho ông C1 trên thực địa.

Ngày 17/03/2016, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng cho ông Lâm Văn C1 theo hồ sơ số 010337CN001 ngày 17/3/2016 (Thay đổi cơ sở pháp lý đứng tên người sử dụng đất sang tên Lâm Văn C1). Do sợ ông C1 không vay Ngân hàng để bà K trả nợ mà đem đi bán nên đến ngày 29/3/2016, tại một quán cà phê (tên quán bà K không nhớ vì thời gian đã lâu), chúng tôi gồm có: Ông Lâm Văn C1, bà K, ông Huỳnh C3, bà Nguyễn Thị L3, bà Nguyễn Thị H4, bà Nông Thị L, bà Nguyễn Hồng N lập “Bản cam kết” với nội dung bà K sang sổ đỏ nhờ ông C1 đứng

tên nhằm mục đích nhờ ông C1 vay tiền Ngân hàng giúp cho bà K để bà K trả nợ.

Sau khi sang tên sổ đỏ đứng tên ông Lâm Văn C1, bà N giữ luôn GCNQSDĐ vì bà N cho rằng bà K đang nợ tiền bà N. Sau đó bà N cấu kết với ông Lâm Văn C1 và bà Tạ Thị Ngọc L1 đem bán diện tích 190m² đất mà bà K đã nhờ ông C1 đứng tên. Sang nhượng như thế nào thì bà K không biết.

Khi bà K biết được việc các bên đem đất của bà K bán cho nhau, bà K đã làm đơn gửi các cơ quan xem xét giải quyết, ngăn chặn. Tuy nhiên, đơn yêu cầu của bà K không được các cơ quan giải quyết kịp thời.

Việc ông H nhận chuyển nhượng nhà, đất từ vợ chồng ông Phạm Xuân T2, bà Nguyễn Thị Hải H3 chỉ trên giấy tờ, không xem xét thực tế, không giao đất trên thực địa. Bà K không mượn đất và nhà của ông H, do vậy ông H khởi kiện buộc bà K trả cho ông H đất và nhà là không có căn cứ nên bà K không chấp nhận.

Ngày 16/10/2024 bà K có đơn phản tố đề nghị Tòa án xem xét giải quyết: Tuyên vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với các hợp đồng:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/02/2016 giữa bên chuyển nhượng bà Phạm Thị Thu K với bên nhận chuyển nhượng ông Lâm Văn C1 được Công chứng tại Văn phòng công chứng Trung Nghĩa tỉnh C7 số 51 Quyền số 01/2016/TP/CC-SCC/HĐGD;

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/5/2016 giữa bên chuyển nhượng ông Lâm Văn C1 với bên nhận chuyển nhượng bà Tạ Thị Ngọc L1, được Công chứng tại Văn phòng công chứng Trung Nghĩa tỉnh C7 số 149 Quyền số 01/2016/TP/CC-SCC/HĐGD;

3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/11/2018 giữa bên chuyển nhượng bà Tạ Thị Ngọc L1 với bên nhận chuyển nhượng ông Lê Quý T, bà Trần Thị T1, được Công chứng tại Văn phòng công chứng Trung Nghĩa tỉnh C7 số 008642 Quyền số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD;

4. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/6/2019 giữa bên chuyển nhượng ông Lê Quý T, bà Trần Thị T1 với bên nhận chuyển nhượng ông Trần Đức H1, được Công chứng tại Văn phòng C7, tỉnh Đắk Lắk số 0386 Quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD;

5. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/12/2019 giữa bên chuyển nhượng ông Trần Đức H1, bà Nguyễn Thị Thùy N1 với bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Xuân T2, được Công chứng tại Văn phòng C6, tỉnh Đắk Lắk số 15208 Quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD;

6. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/5/2020 giữa bên chuyển nhượng ông Phạm Xuân T2, bà Nguyễn Thị Hải H3 với bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Kim H, được Công chứng tại Văn phòng C5, tỉnh Đắk Lắk số 05388 Quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD;

Do nguyên đơn cùng những người liên quan đến các hợp đồng chuyển nhượng không hợp tác làm việc nên nay bà K xin thay đổi nội dung khởi kiện phản tố, chỉ yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đối với 06 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên; đối với yêu cầu phản tố về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì bà K không yêu cầu Tòa án xem xét xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Trường hợp sau này các bên có tranh chấp thì khởi kiện thành vụ án khác. Về giá trị tài sản tranh chấp thì bà K đồng ý

theo kết quả định giá trước đây của Tòa án và không đề nghị Tòa án tiến hành định giá lại.

- *Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Phạm Thị Thu K là ông Võ Ngọc C trình bày:* Ông C hoàn toàn thống nhất với phần trình bày của bà Phạm Thị Thu K, đề nghị Tòa án xem xét không chấp nhận với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Kim H, đồng thời đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà K.

- *Quá trình giải quyết vụ án những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

+ *Bà Nông Thị L trình bày:* Bà L và bà K đi làm Công ty bảo hiểm cùng nhau, sau đó bà K rủ bà L đi làm Công ty đa cấp nên hai người đi làm cùng nhau và càng trở nên thân thiết, kết nghĩa chị em. Bà K có tâm sự với bà L việc bị nợ xấu Ngân hàng không có khả năng vay tiền để trả nợ nên bảo bà L tìm cách giúp bà K làm thủ tục vay đáo hạn Ngân hàng. Bà L đi hỏi nhiều nơi nhưng không ai cho vay tiền nên lúc này con trai bà L là Lâm Văn D1 có vay 150.000.000 đồng nên bà K có nhờ bà L cho bà K vay tiền để xoay sở trả tiền cho Ngân hàng và bà L mới bảo con trai cho mượn 120.000.000 đồng để cho bà K vay. Đến thời hạn hẹn trả tiền, do bà K không làm được thủ tục vay đáo hạn Ngân hàng để lấy GCNQSDĐ đứng tên của bà ra để vay tiền trả cho bà L nên bà L cùng với bà K đến Ngân hàng N3 - CN huyện K - PGD T để hỏi thì được biết muốn rút GCNQSDĐ ra thì bà K phải có 184.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng. Bà L không biết bà K vay 120.000.000 đồng của bà L dùng vào việc gì nhưng bà K lại tiếp tục vay ở đâu được 150.000.000 đồng, thiếu 34.000.000 đồng nên bà L phải tiếp tục vay cho bà K thêm 24.000.000 đồng để bà K có tiền trả Ngân hàng. Khi bà K xoay đủ tiền trả vào Ngân hàng và rút GCNQSDĐ của bà K ra, ai giữ GCNQSDĐ thì bà L không biết. Tuy nhiên, do bà K không thể đứng tên vay tiền Ngân hàng được nữa nên bà L với bà K mới nghĩ đến việc tìm ai nhờ đứng tên giúp trong GCNQSDĐ mang tên bà K để vay Ngân hàng trả nợ cho bà L. Tuy nhiên, do bà K không nhờ được ai nên mới năn nỉ bà L kiếm người đứng tên đi vay giúp cho bà thì bà L mới nghĩ đến con trai bà L là Lâm Văn C1 để nó đứng tên GCNQSDĐ của bà K và đi vay tiền giúp bà K để trả nợ cho bà L, cho nên bà L mới gọi con trai là Lâm Văn C1 từ bên Gia Lai về để làm thủ tục sang nhượng đất với bà K và đi vay tiền. Trong lúc bà L, bà H4, ông C3, bà K đi hỏi để đi làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ và đi vay tiền cho bà K thì bà K có đưa cho bà L kí vào bản cam kết thỏa thuận mà bà K đã nộp cho Tòa án.

Tuy nhiên, bà L không nhớ ngày kí bản cam kết, lúc kí thì con trai tôi Lâm Văn C1 chưa về nên chưa kí vào tờ cam kết, chỉ có bà L, ông C3, bà H4, bà K kí tên, còn bà Nguyễn Thị L3, bà Nguyễn Hồng N và con trai bà L kí vào bản cam kết lúc nào thì bà L không biết.

Khi con trai của bà L từ Gia Lai về để làm thủ tục sang tên đất từ bà K sang Lâm Văn C1 để C1 đi vay tiền Ngân hàng trả lại tiền đã nợ cho bà L thì các bên đã làm xong thủ tục để C1 đứng tên trong GCNQSDĐ tại Phòng C8 (bà L không nhớ thời gian cụ thể C1 về để làm thủ tục). Sau khoảng 10 ngày bà Kiều B1 đã xong thủ tục chuyển nhượng và có GCNQSDĐ mang tên C1 rồi nên bảo C1 sắp xếp lên Ngân hàng để làm thủ tục vay tiền. Tuy nhiên, trong quá trình hỏi làm thủ tục vay tiền không biết vì lý do gì bà K, ông C3 nói không vay tiền nữa nên con trai bà L không có đi kí thủ tục vay tiền

tại Ngân hàng. GCNQSDĐ sang tên cho con trai bà L nhưng con trai bà L không được giữ và bà L cũng như con trai bà L không biết ai đang giữ GCNQSDĐ của thửa đất số 365, tờ bản đồ 03, diện tích 190m², đất ở thôn A, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Do GCNQSDĐ mang tên Lâm Văn C1 nên bà Đậu Thị T5, trú tại: Thôn T, xã V (Là người cho bà N vay tiền để cho bà K vay lại theo như bà L nghe nói) đến quây phá nhà bà L đòi C1 phải trả nợ cho bà T5 thay cho bà K nhưng C1 làm gì có tiền để trả nên C1 có đi kí thủ tục ủy quyền cho người khác đứng tên GCNQSDĐ đối với thửa đất số 365, tờ bản đồ 03, diện tích 190m², đất ở thôn A, xã H, huyện K. C1 ký thủ tục gì, nội dung như thế nào thì cháu không nói cho bà L vì cháu không đọc kĩ, bà L chỉ nghe C1 về kể qua như vậy, ngoài ra bà L không biết gì thêm.

+ Ông Lâm Văn C1 trình bày: Vào đầu tháng 3/2016 thông qua mẹ ông C1 thì ông C1 biết được bà K nợ tiền nhiều người trong đó cũng có mẹ ông C1 nên đã nhờ ông C1 đứng giúp tên trong GCNQSDĐ để ông C1 làm thủ tục vay Ngân hàng lấy tiền ra trả nợ và thống nhất bà K làm hồ sơ chuyển nhượng đất cho ông C1, do hồ sơ giả tạo nên ông C1 không có trả tiền cho bà K, bà K cũng không giao đất cho ông C1 trên thực địa. Các bên làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên ông C1 nhưng ông C1 chưa cầm GCNQSDĐ ngày nào, ai giữ GCNQSDĐ ông C1 cũng không biết. Đến ngày 29/3/2016 bà K điện thoại cho ông C1 ra quán cà phê để kí bản cam kết nội dung chính là ông C1 đồng ý đứng tên GCNQSDĐ cho bà K để hợp thức hóa vay vốn Ngân hàng giúp bà K, khi bà K trả nợ xong cho Ngân hàng thì ông C1 có nghĩa vụ chuyển giao lại quyền sử dụng đất cho bà K. Tuy nhiên, đến khoảng tháng 5/2016 thì bà Đậu Thị Tuyết M của bà Tạ Thị Ngọc L1 đến nhà ông C1 yêu cầu ông C1 kí vào hồ sơ chuyển nhượng đất sang tên bà Tạ Thị Ngọc L1 để bà L1 vay tiền trả cho những người bà K nợ tiền nhưng chưa trả, do vậy ông C1 có kí vào hồ sơ bà T5 đưa. Do ông C1 ký hồ sơ giả tạo nên ông C1 chỉ ký hồ sơ, ông C1 không có nhận tiền của bà L1 cũng không giao đất trên thực địa cho bà L1. Sau này bà L1 chuyển nhượng đất lại cho ai nữa hay không thì ông C1 không biết. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

+ Bà Tạ Thị Ngọc L1 trình bày: Ngày 01/03/2016 mẹ bà L1 là bà Đậu thị T5 do có quen biết là người trong xã nên mẹ bà L1 có cho anh Lâm Văn C1 vay số tiền là 177.600.000 đồng để đáo hạn Ngân hàng trong thời hạn 15 ngày. Khi vay tiền mẹ bà L1 đã cùng ông Lâm Văn C1 và vợ ông C1 là bà Tô Thị C4 có làm hợp đồng vay tiền tại Văn phòng C7, nhưng quá thời hạn 15 ngày ông C1 không thanh toán số tiền trên như đã hẹn đủ mẹ bà L1 đã nhắc nhiều lần. Đến lúc này bà L1 mới biết sự việc mẹ bà L1 cho ông C1 vay tiền.

Dù mẹ bà L1 nhiều lần nhắc nhở ông C1 trả tiền nhưng ông C1 không trả nên bà L1 đã nói với ông C1: Nếu vợ chồng ông C1 và bà C4 không trả tiền cho mẹ bà L1 thì mẹ bà L1 sẽ kiện vợ chồng ông C1 ra Tòa vì khi vay tiền mẹ bà L1 có làm hợp đồng công chứng đang hoàng". Sau nhiều lần hứa hẹn nữa thì ông C1 qua nhà bà L1 đề nghị gán lại cho bà L1 mảnh đất với diện tích 190m², thửa đất số 365, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại xã H với giá 400.000.000 đồng. Nhận thấy số tiền vợ chồng ông C1 vay khó có thể lấy lại được nên bà L1 đã đồng ý mua lại thửa đất trên. Sau khi cân trừ số tiền ông Công nợ mẹ bà L1 thì bà L1 đã thanh toán số tiền còn lại là 222.400.000 đồng bằng tiền mặt tại nhà riêng của mẹ bà L1. Khi tiền hành giao tiền ông C1 có viết tay cho bà L1 một tờ giấy mua bán đất có ghi rõ vợ chồng ông C1 bán cho bà L1 thửa đất với giá 400.000.000 đồng và khi bà L1 giao đủ tiền sẽ ra Văn phòng công chứng kí kết hợp đồng.

Sau khi làm xong hợp đồng tại Văn phòng công chứng bà L1 được Sở tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thửa đất nói trên. Ông C1 có đến bàn giao nhà cho bà L1, nhưng ông C1 có xin bà L1 là có cô của ông C1 hiện đang ở nhờ trong nhà do hoàn cảnh khó khăn đang nuôi mẹ già và con học đại học ở S nên xin ở nhờ một thời gian. Vì lúc đó bà L1 chưa lập gia đình và làm ăn ở nơi khác nên chưa có nhu cầu nhà ở nên bà L1 đồng ý để cho cô của ông C1 ở nhờ.

Vì số tiền đưa cho ông C1, bà L1 phải đi vay nên sau đó bà L1 đã thế chấp thửa đất trên để vay ngân hàng số tiền 200.000.000 đồng. Bà L1 vay Ngân hàng thời gian khoảng 3 hay 4 năm vì thời gian lâu bà L1 không nhớ rõ. Sau đó do làm ăn thua lỗ bà L1 không có khả năng trả nợ Ngân hàng nên đã bán thửa đất trên cho ông T2, bà T1. Cả quá trình bà L1 nhận sang nhượng từ vợ chồng ông C1 rồi bà L1 nhiều năm thế chấp vay Ngân hàng và chuyển nhượng cho ông T2, bà T1, bà L1 không thấy ai ý kiến gì hay tranh chấp gì về pháp lý của thửa đất trên.

Sau khi bà L1 bán đất cho ông T2 một thời gian (diễn ra lâu nên không nhớ rõ thời gian) bà L1 có nhận được giấy triệu tập của Công an huyện K vì bà K tố cáo ông C1 lúc này bà L1 mới nghe chuyện ông C1 đứng tên thay để vay Ngân hàng chứ trước đó bà L1 không hề biết đến sự việc này. Sự việc này bà L1 cũng đã khai rõ với cơ quan Công an và không thấy Cơ quan Công an trả lời lại hay ai nói gì thêm về việc này. Từ đó đến nay bà L1 cũng không biết thêm thông tin gì về việc này nữa. Mọi giấy tờ mua bán và mượn tiền với ông C1, bà L1 vẫn còn giữ và có photo gửi kèm theo lên tòa, kính mong tòa xem xét.

+ Ông Lê Quý T, bà Trần Thị T1 trình bày: Do có nhu cầu về đất ở nên năm 2018 vợ chồng ông T, bà T1 có thỏa thuận nhận chuyển nhượng từ bà Tạ Thị Ngọc L1 trú tại xã V, huyện K tài sản là quyền sử dụng đất và 01 căn nhà cấp IV trên đất có diện tích khoảng 50m², thửa đất số 365, tờ bản đồ số 03, diện tích 190m² tọa lạc tại: xã H, huyện K theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 101281 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 06/07/2012 mang tên bà Phạm Thị Thu K, sinh năm 1963 thay đổi cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho ông Lâm Văn C1, sinh năm 1989 trú tại xã V theo hồ sơ chuyển nhượng ngày 17/03/2016; Thay đổi cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho bà Tạ Thị Ngọc L1, sinh năm 1992 trú tại xã V, huyện K theo hồ sơ chuyển nhượng ngày 12/05/2016. Việc mua bán nhà đất giữa vợ chồng ông T, bà T1 và bà Tạ Thị Ngọc L1 đã hoàn thành xong, hai bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên vợ chồng ông T, bà T1 và đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất nói trên số CP 165850 vào năm 2018.

Đến năm 2019, do cần tiền để xử lý công việc gia đình nên ông T, bà T1 đã chuyển nhượng lại thửa đất số 365 nêu trên cho ông Trần Đức H1 trú tại thành phố B quản lý, sử dụng. Sau khi hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng, các bên đã tiến hành bàn giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 165850 cho ông H1 làm thủ tục sang tên, đồng thời bàn giao toàn bộ tài sản là nhà đất ngoài thực tế cho ông H1 quản lý. Ông T, bà T1 xác định việc chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng ông T, bà T1 và ông Trần Đức H1 đã thực hiện xong, các bên không còn liên quan gì với nhau.

Nay, ông Phạm Kim H khởi kiện bà Phạm Thị Thu K ra Tòa án nhân dân huyện

Krông Pắc đề tranh chấp kiện đòi tài sản, buộc bà K trả lại tài sản cho ông Phạm Kim H thì ông T, bà T1 không có ý kiến gì, việc chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng ông T, bà T1 và ông H1 đã hoàn thành, còn ông H1 chuyển nhượng lại nhà và đất cho ai khác và xảy ra tranh chấp thì không biết, ông T, bà T1 không liên quan.

+ Ông *Trần Đức H1* trình bày: Do có nhu cầu về đất ở nên cuối năm 2018 ông H1 có nhận chuyển nhượng từ ông Lê Quý T, bà Trần Thị T1 trú tại xã C, huyện K tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là 01 căn nhà cấp có diện tích khoảng 50m², thuộc thửa đất số 365, tờ bản đồ số 03, diện tích 190m² tọa lạc tại: xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 165850 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp năm 2018 (Do đã lâu không nhớ rõ ngày tháng cấp) mang tên ông Lê Quý T, bà Trần Thị T1. Việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông T, bà T1 và ông H1 đã hoàn thành xong, các bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên Trần Đức H1 và đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất nói trên số CS 001872 ngày 21/08/2019.

Đến năm 2020, ông H1 đã thỏa thuận chuyển nhượng lại thửa đất nêu trên cho ông Phạm Xuân T2, trú tại thành phố B quản lý, sử dụng, các bên đã hoàn tất thủ tục sang tên sang tên chuyển nhượng cho ông Phạm Xuân T2 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K xác nhận thay đổi cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho ông Phạm Xuân T2, sinh năm 1983 thường trú tại xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo hồ sơ chuyển nhượng ngày 16/01/2020, đồng thời ông H1 bàn giao toàn bộ tài sản là nhà đất ngoài thực tế cho ông T2 quản lý.

Nay ông Phạm Kim H khởi kiện bà Phạm Thị Thu K ra Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc đề tranh chấp kiện đòi tài sản, buộc bà K trả lại tài sản cho ông Phạm Kim H là diện tích đất và tài sản trên đất ông H1 đã chuyển nhượng cho ông T2 rồi ông T2 chuyển nhượng cho ông H thì ông H1 không có ý kiến gì, việc chuyển nhượng nhà đất giữa ông H1 và ông T2 đã hoàn thành từ lâu, còn ông T2 chuyển nhượng lại nhà và đất cho ai và xảy ra tranh chấp thì ông H1 không biết và không liên quan.

+ Ông *Phạm Xuân T2* trình bày: Vào tháng 01/2020 do có nhu cầu về đất ở nên ông T2 có thỏa thuận nhận chuyển nhượng từ ông Trần Đức H1 tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là 01 căn nhà cấp có diện tích khoảng 50m², thuộc thửa đất số 365, tờ bản đồ số 03, diện tích 190m² tọa lạc tại: xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 001872 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 21/8/2019 mang tên ông Trần Đức H1. Hai bên đã hoàn tất thủ tục mua bán, chỉnh lý biến động tên người sử dụng đất vào ngày 16/01/2020. Đến tháng 5 năm 2020 vợ chồng ông T2 (Vợ ông T2 là Nguyễn Thị Hải H3 đã mất) chuyển nhượng lại tài sản nói trên cho ông Phạm Kim H làm thủ tục sang tên bàn giao tài sản theo đúng quy định. Hiện nay ông Phạm Kim H khởi kiện bà Phạm Thị Thu K ra Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc đề tranh chấp kiện đòi tài sản, buộc bà K trả lại tài sản cho ông Phạm Kim H là diện tích đất và tài sản trên đất ông T2 đã chuyển nhượng cho ông H thì ông T2 đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

+ Ông *Phạm Duy P* trình bày: Trước đây, anh trai ông P là ông Phạm Thanh S, có mượn GCNQSDĐ của mẹ ông P là bà Huỳnh Thị T4 để vay Ngân hàng số tiền

170.000.000 đồng, sau đó khi đến hạn do không trả được nợ, nên GCNQSDĐ của bà T4 trở thành nợ xấu. Gia đình ông P phải đi vay nóng để rút GCNQSDĐ về cho bà T4. Do trước đây anh S có làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ của bà T4 sang tên anh Phạm Thanh S, gia đình ông P gây áp lực, sau đó ông S ra Phòng công chứng số 2 làm thủ tục sang lại thửa đất trên cho bà Huỳnh Thị T4. Sau đó gia đình ông P bàn bạc cắt cho ông P 5 mét đất với mục đích để ông P cầm bìa đi vay lấy tiền trả nợ (thực tế không cho ông P nên gia đình mới có việc cắt cho ông P 3 mét đất trống và 2 mét đất cần một phần căn nhà gia đình ông P xây dựng trước đó).

Sau khi có GCNQSDĐ mang tên chị gái ông P là Phạm Thị Thu K, bà K đã vay Ngân hàng 200.000.000 đồng để trả nợ, sau đó mọi chuyện chuyển nhượng thửa đất trên như thế nào ông P không có biết, do ông P đi làm ăn xa nên chị K không có nói.

Nay ông Phạm Kim H khởi kiện yêu cầu chị K trả lại cho ông H căn nhà cấp 4 và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 365, tờ bản đồ số 03, diện tích 190m², tọa lạc tại xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk thì ông P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Kim H với các lý do sau:

Thứ nhất: Căn nhà trên thuộc sở hữu chung của gia đình ông P (Căn nhà trên tâm nguyện của gia đình ông P là làm nhà từ đường, nên không có mua bán, chuyển nhượng), việc cắt 5 mét đất cho chị K chỉ là hình thức để có cơ sở vay để trả nợ chứ thực tế gia đình không có tặng cho hay mua bán cho bất cứ ai.

Thứ hai: Theo hợp đồng chuyển nhượng giữa chị K và ông Lâm Văn C1 trước đây không có nhà, nhưng thực tế dính một phần nhà của gia đình ông P, nên ông P không có đồng ý.

Đối với yêu cầu phản tố của bà K thì ông P hoàn toàn đồng ý.

+ Bà Nguyễn Hồng N trình bày: Do có quen biết với bà K nên khoảng tháng 10/2015 bà N có cho bà Phạm Thị Thu K vay số tiền 150.000.000 đồng (không thế chấp tài sản gì) để bà K trả nợ cho Ngân hàng N3 - CN huyện K - P1 và bà K hứa trong vòng 01 tháng sẽ trả đủ tiền cho bà N nhưng đến tháng 12/2015 bà N đòi nhiều lần thì bà K vẫn không chịu trả và nói chưa vay lại được tiền và đang có đơn xin giảm lãi quá hạn tại trụ sở chính của Ngân hàng.

Khoảng tháng 2/2016 bà K đã rút GCNQSDĐ đang thế chấp vay Ngân hàng ra làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Lâm Văn C1. Do vô tình nên bà N gặp các bên ở Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K (Đi cùng bà K còn có bạn bà K là bà L, bà H4). Bà N không đồng ý cho bà K làm thủ tục chuyển nhượng và yêu cầu bà K đưa vì bà K còn nợ tiền bà N rất nhiều.

Sau một tuần bà K có điện thoại cho bà N nói hiện giờ bà nhờ ông Lâm Văn C1 đứng tên để vay tiền Ngân hàng trả tiền cho bà N chứ không có mục đích lừa dối. Sau khi vay Ngân hàng xong sẽ trả tiền cho bà N và đề nghị bà N đưa GCNQSDĐ cho bà để làm thủ tục chuyển nhượng cho ông C1. Bà N yêu cầu ông C1 phải viết giấy nhận khoản nợ của bà K thì bà N mới giao giấy GCNQSDĐ cho bà K để bà làm thủ tục chuyển nhượng cho ông C1.

Khoảng cuối tháng 2/2016 bà K hẹn bà N đến quán cà phê G có bà L, ông C1, bà H4 là bạn của bà K ở đó (Bà N không quen bà L, ông C1, bà H4). Tại đây ông C1 đã ghi nhận trả thay số tiền bà K còn nợ bà N xuống phía dưới tờ giấy bà K ghi nhận nợ bà N

tháng 10/2015 dưới sự chứng kiến của bà L, bà H4 và sau đó bà N đã giao GCNQSDĐ cho bà K để các bên làm thủ tục chuyển nhượng. Việc bà K và ông C1 thỏa thuận nhờ đứng tên hay chuyển nhượng thật quyền sử dụng đất thì bà N không biết. Đến khoảng tháng 4/2016 ông C1 đã mang đủ số tiền bà K nợ bà N và yêu cầu xé giấy nhưng bà N không xé mà có ghi đã nhận đủ tiền (Hiện nay giấy đã bị thất lạc).

Đối với việc bà N ký vào người làm chứng thì sau khi ông C1 trả nợ xong đến tháng 5 bà N có gặp bà K đi cùng ông N2 ở ngoài đường và bà K có nói “*Bữa cô nhờ thằng C1 đứng tên bà giúp để vay Ngân hàng trả nợ cho cháu, cháu ký giúp cô tờ giấy này với chứ không sau này nó không cho cô chuộc lại nhà*”. Lúc đó bà N đang có việc bận nên chỉ đọc sơ qua và thấy có bà L và 1 người khác kí tên nên bà N có kí đại và đi. Việc bà K và ông C1 thỏa thuận nhờ đứng tên hay chuyển nhượng thật quyền sử dụng đất thì bà N không có liên quan và không hề chứng kiến nên bà N đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ *Văn phòng công chứng Đỗ Xuân B – người đại diện theo ủy quyền bà Chu Cẩm L2 trình bày:* Ngày 26/5/2020, Văn phòng C5 tiếp nhận yêu cầu Công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Xuân T2 và bà Nguyễn Thị Hải H3, bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Kim H, quyền sử dụng đất chuyển nhượng thuộc thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 001872, vào sổ số CS/00827 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/8/2019, thửa đất số 365; Tờ bản đồ 3.

Sau khi các bên giao kết Hợp đồng cung cấp các giấy tờ liên quan đến thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, Văn phòng C5 đã tiến hành việc tiếp nhận hồ sơ, đối chiếu thông tin và kiểm tra các giấy tờ của các bên theo đúng quy định của pháp luật. Sau khi soạn thảo Hợp đồng theo tài liệu do các bên cung cấp. Hai bên đã tự đọc lại, các bên đã được nghe công chứng viên giải thích nội dung, quyền và nghĩa vụ của các bên, đã đồng ý, tự nguyện ký và điểm chỉ vào Hợp đồng trước mặt của công chứng viên. Tại thời điểm công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên giao kết đều có năng lực hành vi dân sự, hồ sơ pháp lý đầy đủ, việc chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, không bị lừa dối, không bị ép buộc.

Tại thời điểm công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05388 quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/5/2020, Văn phòng C5 cũng không tiếp nhận bất kì thông tin hay văn bản nào về việc tranh chấp quyền sử dụng đất nêu trên.

Vì vậy, Văn phòng C5 thực hiện việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là đúng với quy định của pháp luật. Văn phòng C5 khẳng định: Việc thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên của Văn phòng công chứng Đỗ Xuân B là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật cả về nội dung và trình tự thủ tục công chứng. Việc thực hiện các nghĩa vụ theo Hợp đồng thuộc trách nhiệm của các bên.

+ *Văn phòng C6 – Người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Minh H2 trình bày:* Văn phòng C6 xin trình bày nội dung liên quan đến vụ kiện như sau:

Thứ nhất, Qua kiểm tra tại bộ phận lưu trữ của Văn phòng C6 thì Văn phòng C6 có thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Trần Đức H1, bà Nguyễn Thị Thùy N1 (bên chuyển nhượng) và ông Phạm Xuân T2 (bên nhận chuyển

nhượng). Quá trình tiếp nhận, xử lý và giải quyết hồ sơ liên quan đến việc yêu cầu công chứng H5 đồng chuyển nhượng QSD đất số công chứng 15208, quyền số 12 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/12/2019, cụ thể:

Ngày 28/12/2019, ông Trần Đức H1, bà Nguyễn Thị Thùy N1 (bên chuyển nhượng) và ông Phạm Xuân T2 (bên nhận chuyển nhượng) đã đến Văn phòng C6 yêu cầu Công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với thửa đất số 365, tờ bản đồ số 3, diện tích 190 m², địa chỉ thửa đất: xã H, huyện K.

Căn cứ vào các giấy tờ của các bên cung cấp, cùng với việc kiểm tra thông tin về việc ngăn chặn trên mạng nội bộ của Văn phòng, Văn phòng C6 nhận thấy hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nói trên của các bên hoàn toàn đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật, các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, nội dung thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; các bên đã đọc/nghe đọc dự thảo Hợp đồng, đồng ý toàn bộ nội dung của Hợp đồng và thống nhất đồng ý ký, điểm chỉ vào Hợp đồng trước mặt công chứng viên.

Như vậy, tất cả quy trình tiếp nhận, kiểm tra và giải quyết hồ sơ công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nói trên đều được Văn phòng C6 thực hiện đầy đủ và đúng quy định của pháp luật, các bên giao dịch không có thắc mắc, khiếu nại, khiếu kiện gì về việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất này.

Thứ hai, Việc khởi kiện của ông Phạm Kim H với bị đơn là Phạm Thị Thu K về việc "Kiện yêu cầu trả nhà và đất cho mượn" thì Văn phòng C6 đề nghị quý tòa căn cứ vào các tài liệu chứng cứ thu thập được để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

+ *Văn phòng C7: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần Tổng đạt các văn bản tố tụng nhưng Văn phòng C7 không trình bày ý kiến, quan điểm liên quan đến vụ án.*

+ *Văn phòng C7 – Người đại diện theo pháp luật ông Chè Nại K1 trình bày: Văn phòng C7 đã rà soát, kiểm tra lại toàn bộ hồ sơ lưu trữ tại Văn phòng và nhận thấy rằng: Việc văn phòng C7 thực hiện công chứng hợp đồng giao dịch liên quan đến vụ án nêu trên là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật. Văn phòng C7 từ chối tham gia tố tụng.*

* Ý kiến của Kiểm sát viên:

- Về tố tụng: Thẩm phán xác định đúng quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án; xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự; việc thu thập chứng cứ, trình tự giải quyết vụ án theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS).

Trong quá trình thụ lý, giải quyết, xét xử vụ án thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Tạ Thị Ngọc L1; ông Lê Quý T và bà Trần Thị T1; ông Phạm Duy P; Văn phòng công chứng Đỗ Xuân B, *người đại diện theo ủy quyền: Bà Chu Cẩm L2; Văn phòng C6, Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh H2; Văn phòng C7, Người đại diện theo pháp luật: Ông Chè Nại K1 đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật.*

Nguyên đơn ông Phạm Kim H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Nông Thị L, ông Lâm Văn C1; ông Trần Đức H1, ông Phạm Xuân T2; Văn Phòng C7 không chấp hành đúng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Căn cứ khoản 2, 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm c khoản 1 Điều 217; khoản 2 Điều 218, Điều 219 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 131, Điều 132, Điều 133, Điều 155, Điều 158, khoản 1 Điều 163, Điều 164, khoản 2 Điều 165 và Điều 166 Bộ luật dân sự đề nghị HĐXX:

- Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Kim H về việc: Buộc bà Phạm Thị Thu K phải trả lại cho ông Phạm Kim H tài sản mà ông Phạm Kim H đã cho mượn ở nhờ trước đó là 01 phần căn nhà cấp 4 diện tích 50,8m², các tài sản khác trên đất và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 365, tờ bản đồ số 03, diện tích 190m², tọa lạc tại: Xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp GCN QSD đất số CS 001872 ngày 21/8/2019 cho ông Trần Đức H1. Ngày 16/01/2020 cập nhật thay đổi tên người sử dụng đất cho ông Phạm Xuân T2. Ngày 02/6/2020 cập nhật thay đổi tên người sử dụng đất cho ông Phạm Kim H.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Thị Thu K. Tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 365, tờ bản đồ số 03, diện tích 190m², tọa lạc tại xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, cụ thể gồm:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/02/2016 giữa bên chuyển nhượng bà Phạm Thị Thu K với bên nhận chuyển nhượng ông Lâm Văn C1 được Công chứng tại Văn phòng công chứng Trung Nghĩa tỉnh C7 số 51 Quyền số 01/2016/TP/CC-SCC/HĐGD.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/5/2016 giữa bên chuyển nhượng ông Lâm Văn C1 với bên nhận chuyển nhượng bà Tạ Thị Ngọc L1, được Công chứng tại Văn phòng công chứng Trung Nghĩa tỉnh C7 số 149 Quyền số 01/2016/TP/CC-SCC/HĐGD.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/11/2018 giữa bên chuyển nhượng bà Tạ Thị Ngọc L1 với bên nhận chuyển nhượng ông Lê Quý T, bà Trần Thị T1, được Công chứng tại Văn phòng công chứng Trung Nghĩa tỉnh C7 số 008642 Quyền số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/6/2019 giữa bên chuyển nhượng ông Lê Quý T, bà Trần Thị T1 với bên nhận chuyển nhượng ông Trần Đức H1, được Công chứng tại Văn phòng C7, tỉnh Đắk Lắk số 0386 Quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/12/2019 giữa bên chuyển nhượng ông Trần Đức H1, bà Nguyễn Thị Thùy N1 với bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Xuân T2, được Công chứng tại Văn phòng C6, tỉnh Đắk Lắk số 15208 Quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/5/2020 giữa bên chuyển nhượng ông Phạm Xuân T2, bà Nguyễn Thị Hải H3 với bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Kim H, được Công chứng tại Văn phòng C5, tỉnh Đắk Lắk số 05388 Quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các bên đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là K2 yêu cầu trả nhà, đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã H, huyện K và nguyên đơn có đơn khởi kiện, bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc giải quyết. Căn cứ khoản 2, 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Về thủ tục: Nguyên đơn ông Phạm Kim H vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do, không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt được coi là từ bỏ việc khởi kiện, căn cứ điểm a khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Kim H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Nông Thị L, ông Lâm Văn C1; ông Trần Đức H1, ông Phạm Xuân T2; Văn Phòng C7 vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Tạ Thị Ngọc L1; ông Lê Quý T và bà Trần Thị T1; ông Phạm Duy P; Văn phòng công chứng Đỗ Xuân B, *người đại diện theo ủy quyền*: Bà Chu Cẩm L2; Văn phòng C6, *Người đại diện theo ủy quyền*: Ông Nguyễn Minh H2; Văn phòng C7, *Người đại diện theo pháp luật*: Ông Chè Nại K1 vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai có đơn xin giải quyết vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt tất cả những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[3] Về nội dung: Xét yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Thị Thu K về việc đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 365, tờ bản đồ số 03, diện tích 190m² tại xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk cụ thể:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/02/2016 giữa bên chuyển nhượng bà Phạm Thị Thu K với bên nhận chuyển nhượng ông Lâm Văn C1 được Công chứng tại Văn phòng công chứng Trung Nghĩa tỉnh C7 số 51 Quyền số 01/2016/TP/CC-SCC/HĐGD;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/5/2016 giữa bên chuyển nhượng ông Lâm Văn C1 với bên nhận chuyển nhượng bà Tạ Thị Ngọc L1, được Công chứng tại Văn phòng công chứng Trung Nghĩa tỉnh C7 số 149 Quyền số 01/2016/TP/CC-SCC/HĐGD;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/11/2018 giữa bên chuyển nhượng bà Tạ Thị Ngọc L1 với bên nhận chuyển nhượng ông Lê Quý T, bà Trần Thị T1, được Công chứng tại Văn phòng công chứng Trung Nghĩa tỉnh C7 số 008642 Quyền số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/6/2019 giữa bên chuyển nhượng ông Lê Quý T, bà Trần Thị T1 với bên nhận chuyển nhượng ông Trần Đức H1, được Công chứng tại Văn phòng C7, tỉnh Đắk Lắk số 0386 Quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/12/2019 giữa bên chuyển nhượng ông Trần Đức H1, bà Nguyễn Thị Thùy N1 với bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Xuân T2, được Công chứng tại Văn phòng C6, tỉnh Đắk Lắk số 15208 Quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/5/2020 giữa bên chuyển nhượng ông Phạm Xuân T2, bà Nguyễn Thị Hải H3 với bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Kim H, được Công chứng tại Văn phòng C5, tỉnh Đắk Lắk số 05388 Quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD;

HĐXX xét thấy:

[3.1] Về hình thức của 06 hợp đồng: Các hợp đồng chuyển nhượng từ bà Phạm Thị Thu K chuyển nhượng cho ông Lâm Văn C1 ngày 29/02/2016; ông Lâm Văn C1 chuyển nhượng cho bà Tạ Thị Ngọc L1 ngày 04/5/2016; bà Tạ Thị Ngọc L1 chuyển nhượng cho ông Lê Quý T, bà Trần Thị T1 ngày 06/11/2018; ông Lê Quý T, bà Trần Thị T1 chuyển nhượng cho ông Trần Đức H1 ngày 08/6/2019; ông Trần Đức H1, bà Nguyễn Thị Thùy N1 chuyển nhượng cho ông Phạm Xuân T2 ngày 28/12/2019; ông Phạm Xuân T2, bà Nguyễn Thị Hải H3 chuyển nhượng cho ông Phạm Kim H ngày 26/5/2020 đều được công chứng theo quy định của pháp luật, tại thời điểm ký kết hợp đồng, các bên đều tự nguyện nên đảm bảo về mặt hình thức của Hợp đồng theo khoản 2 Điều 117 Bộ luật dân sự.

[3.2] Về nội dung của hợp đồng: HĐXX xét thấy, ngày 06/7/2012, bà Phạm Thị Thu K nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ mẹ đẻ là cụ Huỳnh Thị T4 190m² đất tại xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, trên đất có 01 phần căn nhà xây cấp 4 có diện tích 50,8m². Sau khi hai bên làm thủ tục tặng cho theo quy định của pháp luật, ngày 06/7/2012, bà Phạm Thị Thu K được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số BL 101281 đứng tên Phạm Thị Thu K. Diện tích đất được cấp 190m² và các tài sản gắn liền trên đất, thửa đất số 365, tờ bản đồ 03, địa chỉ thửa đất: Xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 07/01/2022 (Bl 216, 217, 218; tập 1) ông Lâm Văn C1 thừa nhận: Ngày 29/02/2016, bà Phạm Thị Thu K và ông Lâm Văn C1 xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do chỉ thỏa thuận nhờ ông C1 đứng tên nên hai bên thỏa thuận ghi trong hợp đồng, giá chuyển nhượng là 30.000.000 đồng, số tiền này ông C1 không trả cho bà K, bà K không giao đất và các tài sản gắn liền trên đất cho ông C1.

Tại “Bản cam kết” (BL 46, tập 1) cũng thể hiện nội dung bà Phạm Thị Thu K tạm ủy quyền sang cho ông Lâm Văn C1 để hợp thức hóa vay vốn Ngân hàng đối với thửa đất số 365, tờ bản đồ 03, diện tích 190m², đất ở thôn A, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk để có tiền xoay xở nợ nần chứ không mua bán bằng tiền bạc.

Lời khai của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, những người làm chứng khác cũng phù hợp với lời khai của bà K, ông C1, nên có căn cứ khẳng định việc bà K nhờ ông C1 đứng tên đối với thửa đất số 365 chỉ để hợp thức hóa vay ngân hàng, chứ thực tế bà K không sang nhượng đất cho ông C1 là có thật. Vì vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C1 và bà K ngày 29/02/2016 là giả tạo, không chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thực tế.

Sau khi thay đổi cơ sở pháp lý đứng tên người sử dụng đất là ông Lâm Văn C1, ông C1 đã không làm thủ tục vay Ngân hàng để giao tiền cho bà K như thỏa thuận, ngày 04/5/2016 ông C1 đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Tạ Thị Ngọc L1 vì bà K có nợ của bà T5 (mẹ bà L1) và một số người khác. Việc ông C1 làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất cho bà L1 không được sự đồng ý của bà K và bà K không biết việc chuyển nhượng này. Ông C1 cũng không giao đất và

tài sản trên đất cho bà L1 trên thực địa. Sau đó ngày 06/11/2018 bà L1 chuyển nhượng cho ông Lê Quý T, bà Trần Thị T1; ngày 08/6/2019 ông T, bà T1 chuyển nhượng cho ông Trần Đức H1; ngày 28/12/2019 ông H1 và vợ bà Nguyễn Thị Thùy N1 chuyển nhượng cho ông Phạm Xuân T2; Ngày 26/5/2020, ông T2 và vợ bà Nguyễn Thị Hải H3 chuyển nhượng cho ông Phạm Kim H.

Khi bà K làm thủ tục chuyển nhượng đất và một phần căn nhà cấp 4, các tài sản khác trên đất cho ông C1, bà K không giao đất và các tài sản trên đất cho ông C1. Do vậy, khi ông C1 xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L1 thì ông C1 cũng không giao đất và các tài sản trên đất cho bà L1. Như vậy, các chủ thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất sau này đối với diện tích đất nói trên chỉ giao dịch trên hợp đồng, không giao tài sản trên thực địa.

Mặt khác, theo tài liệu thu thập được thì nhiều lần bà K làm đơn gửi đến Công an huyện K tố cáo ông Lâm Văn C1 có hành vi lừa đảo, bán đất của bà K cho người khác, cụ thể: lần đầu bà K gửi đơn tố cáo là ngày 01/7/2016 khi biết ông C1 chuyển nhượng đất cho bà L1 khi không được sự đồng ý của bà K, đến năm 2017, 2018 đã rất nhiều lần bà K gửi đơn nhưng đến ngày 28/5/2019 bà K mới nhận Phiếu hướng dẫn số 815/THĐT của Công an huyện K (BL 30, tập 1) thể hiện: *“Việc bà Phạm Thị Thu K và ông Lâm Văn C1 làm cam kết với nhau về việc sang nhượng vay vốn nhưng không thực hiện chỉ là giao dịch dân sự, không thuộc phạm vi điều chỉnh của Bộ luật hình sự”*. Bà K còn làm đơn ngăn chặn việc chuyển nhượng đối với thửa đất số 365 gửi đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K, nhưng được trả lời là đơn chưa có cơ sở để giải quyết. Như vậy trước thời điểm ông T, bà T1; ông H1; ông T2 và ông H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà K vẫn đang cho rằng ông C1 có hành vi lừa đảo bán đất của bà K. Ngoài ra, bà K là người quản lý sử dụng tài sản đang tranh chấp từ năm 2012 đến nay. Tháng 3/2016 bà K còn được xây dựng 01 ngôi nhà tình thương, trên diện tích đất đang tranh chấp còn có một phần diện tích căn nhà xây cấp 4 không thể tách rời.

[3.3] Từ những phân tích nêu trên, HĐXX xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/02/2016 giữa bà Phạm Thị Thu K với ông Lâm Văn C1 chỉ là việc bà K nhờ ông C1 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi vay Ngân hàng giúp bà K trả nợ, các bên không giao tiền, giao đất trên thực tế; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/5/2016 giữa ông Lâm Văn C1 với bà Tạ Thị Ngọc L1 cũng không giao tiền, giao đất trên thực tế; các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà L1 chuyển nhượng cho ông Lê Quý T, bà Trần Thị T1 ngày 06/11/2018; ông T, bà T1 chuyển nhượng cho ông Trần Đức H1 ngày 08/6/2019; ông H1 và vợ là bà Nguyễn Thị Thùy N1 chuyển nhượng cho ông Phạm Xuân T2 ngày 28/12/2019; ông T2 và vợ là bà Nguyễn Thị Hải H3 chuyển nhượng cho ông Phạm Kim H ngày 26/5/2020 các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau nhưng không bàn giao tài sản theo quy định. Mặt khác, ngày 01/7/2016 trước thời điểm bà L1 chuyển nhượng cho ông T, bà T1 thì bà K đã phát hiện ra việc ông C1 tự ý chuyển nhượng đất mà bà K nhờ đứng tên nên đã làm đơn tố cáo nhiều lần. Ngoài ra, từ năm 2012 cho đến nay bà K vẫn quản lý, sử dụng thửa đất mà các bên nhận chuyển nhượng. Do đó, 06 hợp đồng chuyển nhượng trên đều vô hiệu nên yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Thị Thu K là có căn cứ, cần chấp nhận.

[3.4] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm các bên đều không yêu cầu Tòa án xem xét nên HĐXX không xem

xét giải quyết, trường hợp các bên xảy ra tranh chấp thì sẽ xem xét giải quyết bằng vụ án khác.

[4] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Phạm Kim H phải chịu 6.681.000 đồng (Sáu triệu, sáu trăm tám mươi một nghìn đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản. Ông H đã nộp đủ và chi phí xong.

[5] Về án phí: Sung vào ngân sách nhà nước số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn ông Phạm Kim H đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0017827 ngày 02/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

Do yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Thị Thu K được chấp nhận nên nguyên đơn ông Phạm Kim H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Xuân T2, ông Trần Đức H1, bà Tạ Thị Ngọc L1, ông Lâm Văn C1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Ông Lê Quý T và bà Trần Thị T1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2, 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 203, điểm c khoản 1 Điều 217; khoản 2 Điều 218, Điều 219, điểm a khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 131, Điều 132, Điều 133, Điều 155, Điều 158, khoản 1 Điều 163, Điều 164, khoản 2 Điều 165 và Điều 166 Bộ luật dân sự;

Áp dụng khoản 5 Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Kim H về việc: Buộc bà Phạm Thị Thu K phải trả lại cho ông Phạm Kim H tài sản mà ông Phạm Kim H đã cho mượn ở nhờ trước đó là 01 phần căn nhà cấp 4 diện tích 50,8m², các tài sản khác trên đất và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 365, tờ bản đồ số 03, diện tích 190m², tọa lạc tại: Xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp GCN QSD đất số CS 001872 ngày 21/8/2019 cho ông Trần Đức H1. Ngày 16/01/2020 cập nhật thay đổi tên người sử dụng đất cho ông Phạm Xuân T2. Ngày 02/6/2020 cập nhật thay đổi tên người sử dụng đất cho ông Phạm Kim H.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Thị Thu K.

Tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 365, tờ bản đồ số 03, diện tích 190m², tọa lạc tại xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, cụ thể gồm:

2.1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/02/2016 giữa bên chuyển nhượng bà Phạm Thị Thu K với bên nhận chuyển nhượng ông Lâm Văn C1 được Công chứng tại Văn phòng công chứng Trung Nghĩa tỉnh C7 số 51 Quyền số

2.2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/5/2016 giữa bên chuyển nhượng ông Lâm Văn C1 với bên nhận chuyển nhượng bà Tạ Thị Ngọc L1, được Công chứng tại Văn phòng công chứng Trung Nghĩa tỉnh C7 số 149 Quyền số 01/2016/TP/CC-SCC/HĐGD.

2.3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/11/2018 giữa bên chuyển nhượng bà Tạ Thị Ngọc L1 với bên nhận chuyển nhượng ông Lê Quý T, bà Trần Thị T1, được Công chứng tại Văn phòng công chứng Trung Nghĩa tỉnh C7 số 008642 Quyền số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD.

2.4. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/6/2019 giữa bên chuyển nhượng ông Lê Quý T, bà Trần Thị T1 với bên nhận chuyển nhượng ông Trần Đức H1, được Công chứng tại Văn phòng C7, tỉnh Đắk Lắk số 0386 Quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD.

2.5. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/12/2019 giữa bên chuyển nhượng ông Trần Đức H1, bà Nguyễn Thị Thùy N1 với bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Xuân T2, được Công chứng tại Văn phòng C6, tỉnh Đắk Lắk số 15208 Quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD;

2.6. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/5/2020 giữa bên chuyển nhượng ông Phạm Xuân T2, bà Nguyễn Thị Hải H3 với bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Kim H, được Công chứng tại Văn phòng C5, tỉnh Đắk Lắk số 05388 Quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD.

Bà Phạm Thị Thu K có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính nếu có khi làm thủ tục theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Phạm Kim H phải chịu 6.681.000 đồng (Sáu triệu, sáu trăm tám mươi một nghìn đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản. Ông H đã nộp đủ và chi phí xong.

4. Về án phí:

Sung vào ngân sách nhà nước 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn ông Phạm Kim H đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0017827 ngày 02/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Phạm Kim H, ông Phạm Xuân T2, ông Trần Đức H1, bà Tạ Thị Ngọc L1, ông Lâm Văn C1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Ông Lê Quý T và bà Trần Thị T1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 [Luật thi hành án dân sự](#) người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa

thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Pắc;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, V.P.

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

(Đã ký)

Vũ Đình Nam