TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 3 -** LÂM ĐỒNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 37/2025/DS-ST
Ngày: 17-9-2025
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Hà Hải Dương;

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Cil Pam Ha Lan;

2. Ông Lê Công Trọng.

- Thư ký phiên toà: Ông Hoàng Rung K' Tuấn – Thư ký Toà án nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Yến – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 tháng 6 năm 2025 và ngày 17 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng - cơ sở 1 xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 61/2022/TLST-DS về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2025/QĐXXST-DS ngày 09/4/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 10/2025/QĐST-DS ngày 07/5/2025, các Thông báo thay đổi thời gian xét xử số 02/2025/TB-TA ngày 20/5/2025, số 03/2025/TB-TA ngày 26/5/2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 03/2025/QĐST-DS ngày 19/6/2025, Thông báo mở lại phiên tòa số 04/TB-TA ngày 30/7/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 20/2025/QĐST-DS ngày 27/8/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Vợ chồng ông K' Y, bà K' B. Địa chỉ: Thôn LD, xã PL, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. (nay là Thôn LD, xã Đ1, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Tuyết H; Địa chỉ: 24 TL, phường B, tp Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là 24 TL, phường XH – Đ, tỉnh Lâm Đồng)

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Minh T. Địa chỉ: 25C VT, phường N, tp Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là 25C VT, phường CL – Đ, tỉnh Lâm Đồng)

Người đại diện của bị đơn: Bà Trần Thị H; Địa chỉ: Lô B, Chung cư Y, phường C, tp Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là Lô B, Chung cư Y, phường LV – Đ, tỉnh Lâm Đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông K’ S. Địa chỉ: Thôn LD, xã PL, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. (nay là Thôn LD, xã Đ1, tỉnh Lâm Đồng).

- Văn phòng công chứng N; Địa chỉ: 179 P, phường C, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Nay là Văn phòng công chứng Đ; Địa chỉ: 35 P, phường LV – Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- Bà Trần Thị H1; Địa chỉ: Lô B, Chung cư Y, phường C, tp Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là Lô B, Chung cư Y, phường LV – Đ, tỉnh Lâm Đồng).

- Bà Ka R; Địa chỉ: Thôn D, xã Đ, huyện Di L, tỉnh Lâm Đồng (nay là thôn D, xã B, tỉnh Lâm Đồng).

- Bà Ka D; Địa chỉ: 171 thôn NB, xã Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng (nay là 171 thôn NB, xã H, tỉnh Lâm Đồng).

(Nguyên đơn, đại diện nguyên đơn có mặt, bị đơn và đại diện bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, Nguyên đơn và người đại diện của Nguyên đơn trình bày: Ngày 24/7/2021, ông K’ Y và bà K’ B được Ủy ban nhân dân huyện Đam Rông cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 858278 đối với thửa đất số 157, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại thôn Đạ Sơn, xã Đạ K’Nàng, huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng. Nguồn gốc đất là được bố mẹ tặng cho. Ngày 02/11/2022, ông K’ S (cháu của ông K’Y và bà K’ B) gặp bà Ka R và được biết bà Ka R có nhu cầu mua đất nên đã trao đổi, giới thiệu lô đất của ông bà. Ông bà đồng ý với bà Ka R về việc sang nhượng 30m đất theo chiều ngang với giá 105.000.000 đồng/m, tổng là 3.150.000.000 đồng. Cùng ngày, bà Ka R dẫn ông K’ Y và bà K’ B đến Văn phòng công chứng N để thực hiện việc công chứng hợp đồng sang nhượng. Theo hợp đồng, bên nhận sang nhượng là bà Nguyễn Thị Minh T, giá sang nhượng là 1.000.000.000 đồng cho toàn bộ diện tích 9.264m^2. Tuy nhiên ông K’ Y và bà K’ B cho rằng ông bà không biết chữ, việc sang nhượng không được bàn bạc, thỏa thuận với bên nhận sang nhượng, ông bà không nhận được số tiền theo hợp đồng, tại Văn phòng công chứng ông bà không được Công chứng viên đọc và giải thích hợp đồng mà chỉ bắt lăn tay. Đồng thời sau khi ký hợp đồng sang nhượng, bà Ka R chỉ đưa cho ông bà 50.000.000 đồng và nói ký hợp đồng đặt cọc. Do tin tưởng bà Ka R nên ông bà đã điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng và đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà Ka R tiến hành tách thửa. Đến ngày 05/11/2022, ông K’ Y và bà K’ B đến Văn phòng công chứng N xin lại một bản hợp đồng thì mới biết sự việc bà Ka R và bà Nguyễn Thị Minh T cố tình lừa dối để ông bà sang nhượng tòan bộ diện tích đất trên. Vì vậy, ông K’ Y và bà K’ B làm đơn yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đam Rông giải quyết: Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 157, tờ bản đồ số 41, xã Đạ K’ Nàng, huyện Đam Rông ký giữa ông K’ Y, bà K’ B với bà Nguyễn Thị Minh T ngày 02/11/2022, được công chứng tại Văn phòng công chứng N, thành phố Đ là vô hiệu, yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng này và

buộc bà Thúy phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 157, tờ bản đồ số 41, xã Đạ K' Nàng, huyện Đam Rông cho ông, bà.

Quá trình giải quyết vụ án, đại diện bị đơn bà Trần Thị H1 đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Vào khoảng tháng 3/2022, bà Trần Thị H1 quen biết với Ka D, trú tại thôn NB xã Đ, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng (Ka D làm nghề môi giới bất động sản). Sau đó, bà D gọi cho bà H1 qua ứng dụng Zalo và gửi vị trí thửa đất số 157, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại thôn Đạ Sơn, xã Đạ K'Nàng, huyện Đam Rông. Bà đến theo vị trí và được bà Ka Dọch cùng con trai dẫn đi xem đất và đồng ý mua với giá 1.000.000.000 đồng. Sau khi về, bà gọi điện thoại cho Ka D để gặp chủ đất nhưng Ka D nói mình tự làm việc với chủ đất và hẹn ngày 02/11/2022 sẽ chở chủ đất lên Đ để công chứng. Bà Trần Thị H1 nhờ bà Nguyễn Thị Minh T đứng tên việc sang nhượng thửa đất này nhưng thực tế tiền là của bà H1. Ngày 02/11/2022, tại Văn phòng công chứng N, bà H1 đã gặp chủ đất và nói rõ mua qua môi giới Ka D và Ka R lô đất của ông bà, ký bán là mất đất và được sự đồng ý nên giữa ông K' Y, bà K' B và bà Nguyễn Thị Minh T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng N. Sau đó, Ka D nhắn tin qua ứng dụng Zalo nói bà chuyển tiền cho Ka D, không chuyển tiền cho chủ đất. Vì tin tưởng bà Ka D, bà Ka R có mối quan hệ thân thiết với chủ đất nên bà Hằng đã chuyển vào số tài khoản 1xxxxxxxxx của ngân hàng VCBDigibank mang tên BUI THANH H2 (cháu của Ka D) số tiền 296.000.000 đồng và đưa bà Ka D 699.000.000 đồng tiền mặt. Đến ngày 10/11/2022 chuyển 2.000.000 đồng vào số tài khoản của chủ tài khoản NGUYEN QUY N, ngân hàng Vietcombank và ngày 04/11/2022 bà chuyển tiếp 3.000.000 đồng vào số tài khoản của TRAN THI TUYET N, ngân hàng Agribank (các số tài khoản này đều do bà Ka D cung cấp). Đến ngày 14/11/2022 Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thông báo về việc trả hồ sơ chuyển nhượng do chủ đất đề nghị Tòa án áp dụng biện pháp ngăn chặn. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn và bà H1 không đồng ý, bị đơn có yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã công chứng theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K' S trình bày: Trước ngày 02/11/2022 ông nhận được cuộc gọi đến số 0372.621.167 và tự xưng là Ka R, sau đó giữa ông và Ka R có kết bạn trên ứng dụng Zalo. Bà Ka R nói có nhu cầu mua đất, nên ông K' S hỏi ông K' Y, bà K' B (chú họ của K' S) thì được biết vợ chồng ông K' Y muốn bán một ít đất để lấy tiền lo công việc gia đình. Khoảng đầu giờ chiều ngày 02/11/2022, ông hẹn bà Ka R đến thôn LĐ để dẫn đi xem đất. Sau khi xem xong, bà Ka R yêu cầu được gặp chủ đất để làm việc nên ông dẫn bà Ka R đến nhà vợ chồng ông K' Y . Tại đây, vợ chồng ông K' Y đồng ý bán 30m đất chiều ngang, dài hết đất với giá 120.000.000 đồng/m, bà Ka R trả 105.000.000 đồng/m thì được vợ chồng ông K' Y đồng ý. Lúc này, bà Ka R yêu cầu vợ chồng ông K' Y đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ hộ khẩu, căn cước công dân và cùng bà Ka R lên xe ô tô để đi Đà Lạt công chứng (trên xe lúc này còn có 01 người phụ nữ). Một lúc sau, do để vợ chồng ông K' Y đi một mình – lại không biết chữ nên ông cùng ông K' P (người cùng làng) thuê xe ô tô của ông K' T1 đi theo. Trên đường đi, bà Ka R nhắn tin cho ông dặn khi nào ra đến Văn phòng công

chứng thì bảo chủ đất đã nhận đủ tiền và nói ghi giá trên hợp đồng 1.000.000.000 đồng để giảm thuế và Công chứng viên họ ký nhanh hơn. Đến khoảng 17 giờ chiều ngày 02/11/2022, ông và ông K' P đến Văn phòng công chứng N thì được Công chứng viên chỉ ký vào phần người làm chứng, không cho ông đọc hợp đồng, công chứng viên hối ông ký nhanh để còn đóng cửa vì hết giờ làm việc. Lúc này, vợ chồng ông K' Y đã lăn tay trên hợp đồng, ông không được đọc, không nghe công chứng viên đọc cho ông và vợ chồng ông K' Y nghe nội dung hợp đồng, sau khi ký xong bà Ka R nói với ông và vợ chồng ông K' Y xong rồi đi về. Bà Ka R và vợ chồng ông K' Y cùng ông đi đến quán cà phê tên Ngộ ở đường Hồ Xuân Hương để viết giấy đặt cọc. Lúc này bà Ka R đưa cho vợ chồng ông K' Y 50.000.000 đồng, bảo ông ký người làm chứng, vợ chồng ông K' Y ký vào bên nhận tiền nhưng không được đọc nội dung. Sau khi được đọc hợp đồng chuyển nhượng thì ông mới biết người nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Minh T chứ không phải Ka R. Quá trình ông giới thiệu đất, tại văn phòng công chứng và việc trao đổi ông đều thỏa thuận trực tiếp với bà Ka R, không liên quan đến bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng N trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6700, quyển số 11/TP/CC-SCC/HĐGD, chứng nhận ngày 02/11/2022 được giao kết giữa ông bà K' Y, K' B với bà Nguyễn Thị Minh T là hợp pháp, theo đúng quy định của pháp luật về công chứng và các văn bản pháp luật có liên quan. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đam Rông giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông bà Ka D và Ka R mặc dù được Tòa án tống đạt hợp lệ các thông báo, giấy triệu tập nhưng đều vắng mặt và không có quan điểm trong vụ án. Tuy nhiên tại cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Lâm Đồng có triệu tập làm việc được với bà Ka D và Ka R liên quan đến vụ việc, căn cứ nội dung lời khai Tòa án thu thập được thì:

Bà Ka D trình bày: Khoảng tháng 10/2022, bà Ka R nhờ bà tìm người mua lô đất số 157, tờ bản đồ 41, tại xã Đạ K'Nàng và đã gửi thông tin Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua Zalo cho bà xem. Bà Ka R thông tin việc chủ đất chỉ bán 30 m ngang và chiều sâu hết đất, khi nào có người mua sẽ tiến hành tách thửa, giá bán là 3.150.000.000 đồng, nếu bán được sẽ chi cho bà 05% hoa hồng nên bà đồng ý. Sau đó, bà gọi điện thoại cho bà H1 giới thiệu về lô đất và nói chỉ bán một phần của lô đất như Ka R nói. Bà H1 bảo bà nói với chủ đất về việc đưa trước 300.000.000 đồng, sau đó bà H1 sẽ tiến hành tách thửa vì bà H1 quen biết rộng sẽ ra sổ nhanh. Bà đã trao đổi lại với Ka R để nói cho chủ đất là vợ chồng ông K' Y và được đồng ý nên chiều ngày 02/11/2022, Ka R cùng hai người nữa và vợ chồng ông K' Y có mặt tại Văn phòng công chứng N để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà không trực tiếp tham gia mà ngồi ở quán cà phê chờ. Sau khi công chứng xong bà H chuyển 296.000.000 đồng vào số tài khoản 1xxxxxxxxx mang tên BUI THANH H, ngân hàng Viettinbank cho bà. Bà nghĩ hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hình thức để bà H1 tách thửa nên bà H1 bảo bà rút số tiền này đưa cho người mua (người của bà H1) nên bà đã rút và

đưa hết cho người của bà H1. Sau đó bà có liên hệ Ka R nói tiền hoa hồng nhưng Ka R bảo chủ đất chưa trả nên chưa chia.

Bà Ka R trình bày: Bà là người được bà Ka D thuê đi môi giới bất động sản, đứng ra thay bà Ka D thỏa thuận với chủ đất, giao dịch thành công thì sẽ được trả công. Tới ngày 01/11/2022, Ka D cho bà số điện thoại của K' S và nói K' S biết trong Đam Rông có thửa đất muốn bán nên bảo bà gọi điện thỏa thuận mua cho bà Hằng để nhận hoa hồng. Sau khi liên hệ thì được K' S hẹn tới xem đất nên bà cùng Ka D, bà M' D và anh Bùi Thanh H (người làm của Ka D) đi đến Đam Rông xem đất, sau đó đến gặp chủ đất và thỏa thuận bán 30m ngang, chiều dài hết đất. Tại nhà vợ chồng ông K' Y bà đã nói rõ đi Đà Lạt để ký hợp đồng ủy quyền cho bà Hằng tách thửa, không phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại văn phòng công chứng Nguyễn Anh Tăng, công chứng viên không đưa hợp đồng cho bà đọc lại cho vợ chồng ông K' Y, bà thấy Công chứng viên đọc cho vợ chồng ông K' Y nhưng do ngồi cách xa nên bà không nghe rõ nội dung. Bà ký với tư cách là người làm chứng, do Công chứng viên hối ký nhanh để đóng cửa vì hết giờ và bà tin tưởng chỉ ký hợp đồng ủy quyền làm thủ tục tách thửa nên không yêu cầu đọc hợp đồng. Tại Văn phòng công chứng chỉ có bà, vợ chồng ông K' Y, K' S, bà T. Bà H1 và ông P (lái xe của bà H1) ngồi trong xe ô tô chứ không vào trong văn phòng. Sau khi ký xong thì bà cùng vợ chồng ông K' Y, K 'S và bạn của K' S đến quán cà phê ngồi, tại đây bà đưa cho vợ chồng ông K' Y 50.000.000 đồng (số tiền này là do K' T2 - con trai Ka D đưa).

Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, nguyên đơn yêu cầu Tòa án không tiến hành hòa giải.

Tại phiên tòa, Đại diện nguyên đơn và Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 157, tờ bản đồ số 41, xã Đạ K' Nàng, huyện Đam Rông ký giữa ông K' Y, bà K' B với bà Nguyễn Thị Minh T ngày 02/11/2022, được công chứng tại Văn phòng công chứng N, thành phố Đà Lạt là vô hiệu, yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng này và buộc bà Thúy phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 157, tờ bản đồ số 41, xã Đạ K' Nàng, huyện Đam Rông cho ông, bà. Nguyên đơn đồng ý trả lại cho bị đơn số tiền 50.000.000 đồng. Bị đơn và Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, của Hội đồng xét xử về cơ bản là đảm bảo quy định. Về đường lối xử lý vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông K'Y, bà K'B và bà Nguyễn Thị Minh T vô hiệu. Buộc ông K' Y và bà K' B trả lại cho bị đơn 50.000.000 đồng và buộc bị đơn trả lại cho ông K' Y và bà K' B Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính.

+ Bác yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

- *Về án phí, chi phí tố tụng*: Các đương sự phải chịu án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngày 02/11/2022 ông K' Y, bà K' B và bà Nguyễn Thị Minh T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 157, tờ bản đồ số 41, xã Đạ K' Nàng, huyện Đam Rông với giá 1.000.000.000 đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Anh T, thành phố Đà Lạt. Tuy nhiên ông K' Y, bà K' B cho rằng bị lừa dối nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở trên không đúng ý chí của ông, bà gây thiệt hại đến quyền và lợi ích của ông bà và phát sinh tranh chấp. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản"* thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đam Rông trước đây (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Lâm Đồng) theo quy định tại khoản 1 Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về việc các đương sự vắng mặt: Tại phiên tòa, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị H1, ông K' S vắng mặt nhưng đại diện của bị đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị H1 và ông K' S có đơn xin xét xử vắng mặt, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai không có lý do nên căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Nguyên đơn và đại diện bị đơn, những người liên quan đều thừa nhận ngày 02/11/2022 ông K' Y, bà K' B và bà Nguyễn Thị Minh T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 157, tờ bản đồ số 41, xã Đạ K' Nàng, huyện Đam Rông được công chứng tại Văn phòng công chứng N, thành phố Đà Lạt. Sự thừa nhận của các đương sự là những tình tiết, chứng cứ không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên thỏa thuận nội dung giao kết hợp đồng giữa các bên mâu thuẫn và phát sinh tranh chấp.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn:

[4.1] Xét về hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên thì hợp đồng thì hợp đồng phù hợp về hình thức và nội dung. Tuy nhiên quá trình xác lập và ký kết hợp đồng có nhiều mâu thuẫn.

[4.2] Nguyên đơn cho rằng qua giới thiệu được biết bà Ka R có nhu cầu mua đất nên đã trao đổi, giới thiệu lô đất của ông bà. Ông bà đồng ý với Ka R về việc sang nhượng 30m theo chiều ngang với giá 105.000.000 đồng/m, tổng là

3.150.000.000 đồng. Cùng ngày, bà Ka R dẫn ông K' Y và bà K' B đến Văn phòng công chứng N để thực hiện việc công chứng hợp đồng sang nhượng. Theo hợp đồng, bên nhận sang nhượng là bà Nguyễn Thị Minh T, giá sang nhượng là 1.000.000.000 đồng cho toàn bộ diện tích 9.264m^2. Tuy nhiên ông K' Y và bà K' B cho rằng ông bà không biết chữ, việc sang nhượng không được bàn bạc, thỏa thuận với bên nhận sang nhượng, ông bà không nhận được số tiền theo hợp đồng, tại Văn phòng công chứng ông bà không được Công chứng viên đọc và giải thích hợp đồng mà chỉ bắt lăn tay. Đồng thời sau khi ký hợp đồng sang nhượng, bà Ka R chỉ đưa cho ông bà 50.000.000 đồng và nói ký hợp đồng đặt cọc. Do tin tưởng bà Ka R nên ông bà đã điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng và đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà Ka R tiến hành tách thửa. Đến ngày 05/11/2022, ông K' Y và bà K' B đến Văn phòng công chứng N xin lại một bản hợp đồng thì mới biết sự việc. Ông K' Y và bà K' B cho rằng bà Ka R và bà Nguyễn Thị Minh T cố tình lừa dối để ông bà sang nhượng tòan bộ diện tích đất trên.

[4.3] Lời trình bày của nguyên đơn về cơ bản phù hợp với lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K' S, lời trình bày của bà Ka D và bà Ka R tại Cơ quan cảnh sát điều tra – Công an tỉnh Lâm Đồng về việc các bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng 30 mét ngang mặt đường với giá 3.150.000.000 đồng chứ không phải chuyển nhượng cả lô đất với giá 1.000.000.000 đồng như trong hợp đồng đã công chứng và nguyên đơn mới nhận được số tiền 50.000.000 đồng.

[4.4] Bị đơn cho rằng việc thỏa thuận chuyển nhượng và giá chuyển nhượng là thông qua bà Ka R và bà Ka D vì tin tưởng bà Ka R và bà Ka D đã làm việc hết với nguyên đơn, bị đơn đã thanh toán đủ số tiền 1.000.000.000 đồng cho bà Ka D thông qua chuyển khoản và tiền mặt. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn có yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã công chứng theo quy định. Phía Văn phòng công chứng N thì cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6700, quyển số 11/TP/CC-SCC/HĐGD, chứng nhận ngày 02/11/2022 được giao kết giữa ông bà K' Y, K' B với bà Nguyễn Thị Minh T là hợp pháp, theo đúng quy định của pháp luật về công chứng và các văn bản pháp luật có liên quan.

[4.5] Hợp đồng đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6700, quyển số 11/TP/CC-SCC/HĐGD, chứng nhận ngày 02/11/2022 được giao kết giữa ông bà K' Y, K' B với bà Nguyễn Thị Minh T thì ông bà K' Y, K' B là người dân tộc thiểu số không biết chữ, người ký làm chứng trong hợp đồng là ông K' S và bà Ka R đều cho rằng không biết nội dung hợp đồng, không được đọc lại cho ông bà K' Y, K' B nghe nội dung hợp đồng mà bị thúc ép ký. Ngoài ra nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều cho rằng ông bà K' Y, K' B bị lừa dối trong việc ký kết hợp đồng vì thỏa thuận chuyển nhượng giữa các bên khác so với nội dung hợp đồng ký kết về diện tích chuyển nhượng cũng như giá trị chuyển nhượng, có căn cứ cho rằng có sự lừa dối trong việc giao kết hợp đồng này, do vậy

có căn cứ hợp đồng trên vô hiệu. Mặt khác, giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng là 1.000.000.000 đồng, giá trị định giá theo giá Hội đồng định giá là 1.500.000.000 đồng còn giá trị thỏa thuận chuyển nhượng 30 mét ngang (chỉ khoảng 1/5 diện tích lô đất) đã là 3.150.000.000 đồng, các bên thừa nhận đã chuyển nhượng thấp hơn giá trị đất thực tế, theo như bà Ka R và Ka D là để giảm bớt thuế, do vậy thỏa thuận này giữa các bên vi phạm điều cấm. Do có căn cứ cho rằng việc giao kết hợp đồng do lừa dối và thỏa thuận trong hợp đồng vi phạm điều cấm nên cần thiết tuyên bố hợp đồng vô hiệu, cần hủy bỏ hợp đồng này. Do hợp đồng vô hiệu, cần hủy bỏ hợp đồng nên yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của bị đơn là không có căn cứ để chấp nhận. Về lỗi: Lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là thuộc về bị đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng.

[4.6] Đối với việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, bị đơn phản tố yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, không ai có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu mặc dù Tòa án đã giải thích và có văn bản giải thích nhưng các bên không có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, bị đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng nên Hội đồng xét xử cần phải xem xét giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án mới chỉ chứng minh được bên nguyên đơn nhận của bên bà Ka R (tiền từ bị đơn) 50.000.000 đồng tiền chuyển nhượng, bên nguyên đơn đồng ý trả lại tiền này cho bên bị đơn nên cần thiết buộc bên nguyên đơn trả bị đơn số tiền này. Đối với số tiền còn lại theo bên bị đơn trình bày đã chuyển cho bên người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ka D thì quá trình giải quyết vụ án, bà H1 đã có đơn tố giác tội phạm tới cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Lâm Đồng nhưng kết quả giải quyết không có căn cứ xác định hành vi của bà Ka D và Ka R đã cấu thành tội "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản", tại cơ quan điều tra bà Ka D đã trả cho bà H1 được 100.000.000 đồng. Tòa án có tiến hành triệu tập, làm việc đối chất nhưng bà Ka D và Ka R đều vắng mặt, do vậy đối với số tiền còn lại bên bị đơn cho rằng đã chuyển cho bà Ka D thì Tòa án dành quyền khởi kiện của bị đơn trong vụ án khác.

[4.7] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vô hiệu nên các bên trao trả cho nhau những gì đã nhận. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 157, tờ bản đồ số 41, xã Đạ K' Nàng, huyện Đam Rông do bà H1 thừa nhận bà và bà T đang giữ, nên cần chấp nhận yêu cầu nguyên đơn buộc bà Hằng và bà Thúy phải trả lại cho bên nguyên đơn.

[5] Về án phí: Áp dụng Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án: Bị đơn phải chịu án phí trên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và yêu cầu phản tố không được chấp nhận, nguyên đơn phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho bị đơn.

[6] Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc và định giá là 3.500.000 đồng, nguyên đơn đã tạm nộp và quyết toán xong, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền này.

[7] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; các điều 39, 143, 147, 157, 158, 227, 228, 235, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các điều 116, 117, 122, 123, 127, 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các điều 5, 6, 167, 168, 188 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông K' Y bà K' B về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản* " đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Minh T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1.1. Tuyên bố hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 157, tờ bản đồ số 41, xã Đạ K' Nàng, huyện Đam Rông ký giữa ông K' Yă, bà K' Ba với bà Nguyễn Thị Minh Thúy ngày 02/11/2022, được công chứng tại Văn phòng công chứng N, thành phố Đà Lạt, số công chứng 6700, quyển số 11/TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu. Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 157, tờ bản đồ số 41, xã Đạ K' Nàng, huyện Đam Rông ký giữa ông K' Y, bà K' B với bà Nguyễn Thị Minh T ngày 02/11/2022, được công chứng tại Văn phòng công chứng N, thành phố Đà Lạt, số công chứng 6700, quyển số 11/TP/CC-SCC/HĐGD.

1.2. Buộc vợ chồng ông K' Y, bà K' B phải trả cho bà Nguyễn Thị Minh T 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

1.3. Buộc bà Trần Thị H và bà Nguyễn Thị Minh T phải trả cho ông K' Y, bà K' B Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 858278 đứng tên chủ sử dụng đất là ông K' Y, bà K' B đối với thửa đất số 157, tờ bản đồ số 41, xã Đạ K' Nàng, huyện Đam Rông do Ủy ban nhân dân huyện Đam Rông cấp ngày 24/7/2021.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Minh T về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 157, tờ bản đồ số 41, xã Đạ K' Nàng, huyện Đam Rông ký giữa ông K' Y, bà K' B với bà Nguyễn Thị Minh T ngày 02/11/2022, được công chứng tại Văn phòng công chứng N, thành phố Đà Lạt, số công chứng 6700, quyển số 11/TP/CC-SCC/HĐGD.

3. *Về chi phí tố tụng*: Bà Nguyễn Thị Minh T phải trả cho ông K' Y, bà K' B 3.500.000 đồng (ba triệu năm trăm ngàn đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá.

4. *Về án phí*:

4.1. Vợ chồng ông K' Y, bà K' B phải chịu 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0010182 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đam Rông, ông K' Y, bà K' B còn phải nộp 2.200.000 đồng (hai triệu hai trăm ngàn đồng) án phí.

4.2. Bà Nguyễn Thị Minh T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí do hợp đồng vô hiệu và 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí do phải trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 858278 đứng tên chủ sử dụng đất là ông K' Y, bà K' B đối với thửa đất số 157, tờ bản đồ số 41, xã Đạ K' Nàng, huyện Đam Rông do Ủy ban nhân dân huyện Đam Rông cấp ngày 24/7/2021 cho ông K' Y, bà K' B và 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí do yêu cầu phản tố không được chấp nhận, tổng cộng là 900.000 đồng (chín trăm ngàn đồng), được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005386 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đam Rông. Bà T còn phải nộp 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng).

5. *Về quyền kháng cáo*: Nguyên đơn, có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc kể từ ngày Bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7, 7a, 7b 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 Lâm Đồng;
- Phòng giám đốc TTr-KT & THA;
- VKSND khu vực 3- Lâm Đồng;
- Thi hành dân sự tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, BP.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hà Hải Dương