TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẢO L TỈNH LÂM ĐỒNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **74** /2024/DS-ST
Ngày: 29-8-2024
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẢO L
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Bà **Trần Thị Hà Vi**

Các Hội thẩm nhân dân: Bà **Đỗ Thị Thương Huyền**
Bà **Nguyễn Thị Tài**

- *Thư ký phiên tòa*: Bà **Nguyễn Thị Thúy**- Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng.

- *Đ diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo L tham gia phiên tòa:* Bà **Vũ Ngọc Anh**- Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án dân sự thụ lý số 78/2023/TLST-DS ngày 24 tháng 5 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 75/2024/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 7 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 91/2024/QĐST- DS ngày 29/7/2024; Thông báo thay đổi lịch xét xử số 12/TB-TA ngày 16/8/2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn**: Bà **Nguyễn Thị Thanh T**, sinh năm 1979; Địa chỉ: A 715, Chung cư Conic Garden, ấp 5, Phong Phú, Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người Đ diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Bùi Công T**, sinh năm 2000; Địa chỉ: Thôn 8, xã Lộc Nam, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng;

Người Đ diện theo ủy quyền của ông Bùi Công Trung: bà **Đoàn Thị Trúc L**, sinh năm 2001; Địa chỉ: Thôn 6, xã Lộc Ngãi, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng.

- **Bị đơn**: Ông **Trần Ngọc Đ**, sinh năm 1965 và bà **Đỗ Thị T,** sinh năm 1971; Địa chỉ: Thôn 13, xã Lộc Thành, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng;

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

Ông **Vũ Văn K**, sinh năm 1991; Địa chỉ: Thôn 8B, xã Lộc Thành, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng;

Người Đ diện theo ủy quyền của ông K: bà **Lê Thị Thanh Thúy**, sinh năm 1997; Địa chỉ: Thôn 1, xã Lộc Ngãi, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng;

Văn phòng công chứng Đỗ Hữu S; Địa chỉ: Số 91/25, đường Hà Giang, phường 1, thành phố Bảo L, tỉnh Lâm Đồng;

Người Đ diện theo pháp luật: Ông **Đỗ Hữu S**; Chức vụ: Trưởng Văn phòng;

(bà Linh, bà T cùng có mặt; ông Đ và bà T vắng mặt; VPCC Đỗ Hữu Sâm có đơn đề nghị vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Theo đơn khởi kiện đề ngày 10/5/2023 của nguyên đơn, người Đ diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày*:** Trước đây bà Nguyễn Thị Thanh T có chuyển nhượng quyền sử dụng dất với ông Vũ Văn K diện tích đất thuộc thôn 10 b, xã Lộc Thành, huyện Bảo L, việc chuyển nhượng đã hoàn tất tuy nhiên bà T có nhu cầu mua thêm diện tích đất trên đỉnh đồi nên ông K đã liên hệ với vợ chồng ông Đ bà T để chuyển nhượng diện tích khoảng 3.300 m² thuộc thửa 165, tờ bản đồ 75, xã Lộc Thành của vợ chồng ông Đ bà T. Việc thỏa thuận chuyển nhượng cụ thể như thế nào giữa ông K với vợ chồng ông Đ bà T như thế nào thì bà T không biết nhưng ông K báo cho bà T ngày 15/12/2021 lên vị trí đất thuộc huyện Bảo L để thực hiện thủ tục đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, với giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng.

Do vậy, ngày 15/12/2021 bà T có làm hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông bà Trần Ngọc Đ và Đỗ Thị T. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đỗ Hữu Sâm vào sổ số: 8650, quyển 75 TP/CC-SCC/HĐGD. Sau khi giao kết hợp đồng, ngày 15/12/2021 bà T đã đặt cọc như thoả thuận số tiền là 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng. Số tiền đặt cọc này bà T giao cho ông Vũ Văn K, chứ không giao tiền cho vợ chồng ông Đ bà T. Do giấy CN QSD đất đứng tên ông Đ bà T nên ông K và bà T thỏa thuận bà T sẽ kí trực tiếp giấy tờ với ông Đ bà T mà không cần phải qua ông K. Và thỏa thuận ông K là người chịu trách nhiệm làm thủ tục tách thửa, sang tên đúng diện tích là 3.300 m2 cho bà T.

Sau đó để đảm bảo việc chuyển nhượng nên giữa bà T với ông K có viết giấy thỏa thuận ngày 15/12/2021, nội dung hai bên thỏa thuận vào ngày 21/7/2022 bà T giao cho ông K thêm số tiền 400.000.000 đồng thì hai bên tiến hành công chứng hợp đồng, bên ông K có trách nhiệm làm thủ tục sang tên cho bà T thì bà T có trách nhiệm giao đủ số tiền còn thiếu là 400.000.000 đồng.

Này 21/7/2022 bà T giao đủ số tiền 400.000.000 đồng cho ông K nên tại Văn phòng Công chứng Đỗ Hữu Sâm, bà T cùng ông Trần Ngọc Đ và bà Đỗ Thị T đã tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng, vào sổ công chứng số 6182, quyển số 77 TP/CC-SCC/HĐGD đối với diện tích 3301,8 m² thuộc 1 phần thửa 165, tờ bản đồ 75, xã Lộc Thành, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng, theo đo đạc địa chính ngày 29/4/2022 tại Chi nhánh văn phòng đăng kí đất đai huyện Bảo L.

Từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng đến nay ông K và vợ chồng ông Đ bà T không thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T. Bà T đã liên hệ nhắc nhở nhiều lần nhưng ông Đ và bà T vẫn không thực hiện. Do vậy, bà T khởi kiện yêu cầu Toà án nhân dân huyện Bảo L, tỉnh Lâm đồng giải

quyết: Tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông Đ và bà T ký kết ngày 15/12/2021; Tuyên huỷ Hợp đồng chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất giữa bà T với ông Đ và bà T ký kết ngày 21/7/2022 được công chứng, vào sổ công chứng số 6182, quyển số 77 TP/CC-SCC/HĐGD tại VPCC Đỗ Hữu Sâm đối với diện tích 3301,8 m² thuộc 1 phần thửa 165, tờ bản đồ 75, xã Lộc Thành, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng; đồng thời yêu cầu hủy giấy thỏa thuận ngày 15/12/2021 giữa bà T với ông K do ông K được ông Trần Ngọc Đ ủy quyền; yêu cầu ông Vũ Văn K trả cho bà T số tiền là 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng đã nhận từ bà T và yêu cầu buộc ông K phải trả cho bà T tiền lãi của 800.000.000 đồng nói trên tính từ ngày 21 tháng 07 năm 2022 cho đến khi giải quyết xong vụ án, lãi suất 0,83%/tháng.

Toàn bộ việc giao dịch chuyển nhượng giữa bà T với vợ chồng ông Đ bà T kí kết nhưng bà T không giao tiền cho vợ chồng ông Đ bà T mà giao cho ông K, giữa bà T với vợ chồng ông Đ bà T cũng không có thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất gì với nhau mà chỉ thỏa thuận mua bán với ông K.

Bị đơn vợ chồng ông Trần Ngọc Đ bà Đỗ Thị T trình bày: Vợ chồng ông Đ bà T không quen biết bà Nguyễn Thị Thanh T, vợ chồng ông Đ bà T chỉ quen biết ông Vũ Văn K.

Vào ngày 15/11/2021 giữa vợ chồng ông Đ bà T với ông Vũ Văn K thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất diện tích 3.300 m² thuộc 1 phần thửa 224, tờ bản đồ 58 (cũ), thôn 10B, xã Lộc Thành, huyện Bảo L, thửa mới là thuộc 1 phần thửa 165, tờ bản đồ 75, xã Lộc Thành, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng, với giá chuyển nhượng là 660.000.000 đồng. Trong ngày kí đặt cọc thì ông K đã giao cho vợ chồng ông Đ bà T số tiền 300.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận sau 30 ngày kể từ ngày 15/11/2021 ông K giao đủ số tiền còn thiếu là 360.000.000 đồng thì hai bên kí hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngoài ra hai bên còn thỏa thuận là chi phí tách thửa, sang tên thì ông K chịu toàn bộ, vợ chồng ông Đ bà T chỉ có trách nhiệm kí sang tên thửa đất cho bất cứ ai theo yêu cầu của ông K.

Sau đó đến ngày 15/12/2021 ông K đã giao tiền cho vợ chồng ông Đ bà T đủ 360.000.000 đồng nên theo yêu cầu của ông K vợ chồng ông Đ bà T đã kí hợp đồng đặt cọc cho bà T tại VPCC Đỗ Hữu Sâm. Trong hợp đồng đặt cọc ghi vợ chồng ông Đ bà T nhận 400.000.000 đồng từ bà T là hoàn toàn không có mà do ông K và bà T tự làm việc với nhau, số tiền trên vợ chồng ông Đ bà T không nhận gì từ bà T.

Sau khi ông K làm xong thủ tục tách thửa với diện tích 3301,8 m² thuộc 1 phần thửa 165, tờ bản đồ 75, xã Lộc Thành, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng theo đo đạc địa chính ngày 29/4/2022 tại Chi nhánh văn phòng đăng kí đất đai huyện Bảo L thì ngày 21/7/2022 theo yêu cầu của ông K vợ chồng ông Đ bà T kí hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T. Tại Văn phòng Công chứng Đỗ Hữu Sâm, bà T cùng ông Trần Ngọc Đ và bà Đỗ Thị T đã tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng, vào sổ công chứng số 6182, quyển số 77 TP/CC-SCC/HĐGD đối với diện tích 3301,8 m² thuộc 1 phần thửa 165, tờ bản đồ 75, xã Lộc Thành, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng, giá chuyển nhượng 800.000.000 đồng

nhưng thực tế việc chuyển nhượng giữa ông K với bà T bao nhiêu ông Đ bà T không biết, cũng không nhận số tiền 800.000.000 đồng từ bà T.

Việc chuyển nhượng đã được vợ chồng ông Đ bà T, ông K, bà T thực hiện, tuy nhiên việc thực hiện thủ tục sang tên bà T chưa xong là do giấy CN QSD đất của vợ chồng ông Đ bà T bị nhầm vị trí nên đang thực hiện lại việc cấp đổi giấy CN QSD đất. Do việc chuyển nhượng không hẹn chính xác ngày nào phải sang tên cho bà T nên sau khi thực hiện xong việc cấp lại giấy CN QSD đất đúng vị trí, vợ chồng ông Đ bà T vẫn tiếp tục đồng ý làm thủ tục sang tên theo quy định cho bà T và ông K.

Do vậy vợ chồng ông Đ bà Thoa không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã công chứng mà tiếp tục yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất ngày 21/7/2022 đã được công chứng tại VPCC Đỗ Hữu Sâm.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.301.8 m² thuộc 1 phần thửa đất 75, tại xã Lộc Thành, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng thì tự vợ chồng ông Đ bà T và ông K giải quyết với nhau, không yêu cầu giải quyết gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Văn phòng công chứng Đỗ Hữu Sâm trình bày:

- Văn phòng công chứng Đỗ Hữu Sâm xác nhận có công chứng hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Trần Ngọc Đ bà Đỗ Thị T và bà Nguyễn Thị Thanh T số công chứng 6182 quyển số 77TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/7/2022 do công chứng viên Đỗ Hữu Sâm kí.

Về trình tự thủ tục đúng quy định pháp luật, đúng người và tài sản giao dịch là quyền sử dụng đất không bị ngăn chặn giao dịch; các bên giao dịch đủ năng lực hành vi dân sự. Công chứng viên đã giải thích rõ quyền lợi và nghĩa vụ của các bên. Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng này. Tự nguyện ký hợp đồng giao dịch. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Vì lý do công việc, VPCC Đỗ Hữu Sâm đề nghị Tòa án nhân dân huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng tiến hành giải quyết vụ án vắng mặt Đ diện của VPCC Đỗ Hữu Sâm.

2. Người Đ diện theo ủy quyền của anh Vũ Văn K là chị Lê Thị Thanh Thúy trình bày ý kiến: Ông K thống nhất nội dung các bên thỏa thuận mua bán giữa bà T với ông K và giữa ông K với vợ chồng ông Đ bà T là hoàn toàn đúng như lời trình của phía nguyên đơn, bị đơn.

Do bà T có nhu cầu nhận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 3.000 m² trên đỉnh đồi liền kề với thửa đất bà T đã nhận chuyển nhượng của gia đình ông K trước đó nên ông K đã liên hệ mà nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông Đ bà T.

Ngày 15/11/2021, ông K và vợ chồng ông Đ, bà T ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đối với diện tích đất 3.300m2 thuộc một phần thửa đất số 224, tờ bản đồ 58 nay là thửa đất số 165, tờ bản đồ số 75, địa chỉ thửa đất: Thôn 10 B, xã Lộc Thành, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng, giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 660.000.000đ (Sáu trăm sáu mươi triệu đồng). Trong ngày đặt

cọc ông K đã giao cho vợ chồng ông Đ bà T số tiền 300.000.000 đồng để đặt cọc và cũng là tiền thanh toán chuyển nhượng QSD đất trên. Hai bên thỏa thuận ông K có trách nhiệm làm thủ tục sang tên, tách thửa theo quy định, và hẹn sau 30 ngày ông K giao đủ số tiền còn lại và hai bên thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hai bên cũng thoả thuận việc cho ông K thực hiện chuyển nhượng lại cho người thứ ba. Đến ngày 15/12/2021 ông K đã giao đủ số tiền 360.000.000 đồng cho ông Đ bà T nên cũng trong ngày 15/12/2021, ông K và bà Nguyễn Thị Thanh T thoả thuận với nhau về việc chuyển nhượng diện tích đất nói trên. Theo Giấy thoả thuận mà hai bên lập, bà T đồng ý nhận chuyển nhượng với giá 1.200.000.000đ (Một tỉ hai trăm triệu đồng), đặt cọc trước 400.000.000đ, sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 21/07/2022 sẽ thanh toán thêm 400.000.000đ và thanh toán số tiền còn lại sau khi thực hiện xong thủ tục sang tên, thời gian thực hiện việc sang tên thì hai bên không thỏa thuận mà chỉ thỏa thuận sau khi bà T được nhận giấy CN QSD đất mang tên bà T thì bà T mới phải giao số tiền còn lại là 400.000.000 đồng. Sau đó ông K đã thực hiện việc tách thửa diện tích đất chuyển nhượng theo đo đạc địa chính ngày 29/4/2022 tại Chi nhánh văn phòng đăng kí đất đai huyện Bảo L và theo thỏa thuận vợ chồng ông Đ bà T kí hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T tại Văn phòng công chứng Đỗ Hữu Sâm, thành phố Bảo Lộc, công chứng số 6182 ngày 21/7/2022. Tính đến thời điểm công chứng hợp đồng, ông K đã thanh toán toàn bộ số tiền 660.000.000đ (Sáu trăm sáu mươi triệu đồng) cho vợ chồng ông Đ và bà T đã thanh toán cho ông K 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng).

Việc chuyển nhượng đã được vợ chồng ông Đ bà T, ông K, bà T thực hiện, tuy nhiên việc thực hiện thủ tục sang tên bà T chưa xong là do giấy CN QSD đất của vợ chồng ông Đ bà T bị nhầm vị trí nên đang thực hiện lại việc cấp đổi giấy CN QSD đất. Và bà T có liên hệ với ông K do bà T đang gặp khó khăn về tài chính nên bà T đồng ý kéo dài thời gian tiến hành thủ tục sang tên mà chờ cho vợ chồng ông Đ bà T cấp đổi lại giấy CN QSD đất. Do việc chuyển nhượng không hẹn chính xác ngày nào phải sang tên cho bà T nên sau khi thực hiện xong việc cấp lại giấy CN QSD đất đúng vị trí, ông K cũng như vợ chồng ông Đ bà T vẫn tiếp tục đồng ý làm thủ tục sang tên theo quy định cho bà T.

Nay bà T yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất đã giao kết với vợ chồng ông Đ bà T cũng như với ông K và yêu cầu Toà án buộc ông K trả lại số tiền 800.000.000đ + lãi suất phát sinh thì ông K không đồng ý. Ông K yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bảo L giải quyết buộc bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất đối với diện tích 3301,8 m^2 thuộc 1 phần thửa 165, tờ bản đồ 75, xã Lộc Thành, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng giữa bà T với ông Đ và bà T ký kết ngày 21/7/2022 được công chứng, vào sổ công chứng số 6182, quyển số 77 TP/CC-SCC/HĐGD tại VPCC Đỗ Hữu Sâm; yêu cầu công nhận việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông K theo giấy thoả thuận ngày 15/12/2021 giữa ông K và bà T, buộc bà T phải thanh toán cho ông Vũ Văn K số tiền còn lại là 400.000.000 đồng.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích

3.301.8 m^2 thuộc 1 phần thửa đất 75, tại xã Lộc Thành, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng thì tự vợ chồng ông Đ bà T và ông K giải quyết với nhau, không yêu cầu giải quyết gì trong vụ án này.

Tòa án đã tiến hành phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vào ngày 28/5/2024 nhưng không thành.

Tại phiên toà hôm nay, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu.

Đ diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo L tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng đặt cọc ngày 15/12/2021 giữa bà Nguyễn Thị Thanh T với ông Trần Ngọc Đ bà Đỗ Thị T được công chứng tại Văn phòng công chứng Đỗ Hữu Sâm số 8650, quyển số 75 TP/CC- SCC/ HĐGD và hợp đồng chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất ngày 21/7/2022 giữa bà Nguyễn Thị Thanh T với ông Trần Ngọc Đ bà Đỗ Thị T được công chứng tại Văn phòng công chứng Đỗ Hữu Sâm số 6182, quyển số 77 TP/CC-SCC/ HĐGD. Hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị Thanh T với ông Vũ Văn K tại giấy thỏa thuận viết tay không ghi ngày tháng năm với ông Trần Ngọc Đ ủy quyền của ông Vũ Văn K

Buộc ông Vũ Văn K có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Thanh T số tiền đã nhận là 800.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Ngọc Đ bà Đỗ Thị T; Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn K về việc tiếp tục yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Nguyễn Thị Thanh T với ông Trần Ngọc Đ bà Đỗ Thị T; không chấp nhận yêu cầu yêu cầu của ông Vũ Văn K yêu cầu bà Nguyễn Thị Thanh T phải trả số tiền 400.000.000 đồng.

Về án phí, chi phí tố tụng đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông Trần Ngọc Đ và Đỗ Thị T đã được Toà án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do, không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự tiếp tục giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Ngọc Đ bà Đỗ Thị T đối với 1 phần thửa đất số 165, tờ bản đồ 75 xã Lộc Thành, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng nên xác định quan hệ *"Tranh chấp*

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Bảo L giải quyết theo quy định khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối chiếu các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự thấy rằng:

3.1 Theo nội dung "*Hợp đồng đặt cọc ngày 15/12/2021"* thể hiện bà T có kí hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông bà Trần Ngọc Đ và Đỗ Thị T. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đỗ Hữu Sâm vào sổ số: 8650, quyển 75 TP/CC-SCC/HĐGD đối với diện tích đất 3.300 m² thuộc thửa 224, tờ bản đòi 58, Lộc Thành, Bảo L, Lâm Đồng, số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày 14/12/2021, đồng thời hai bên thỏa thuận bên nhận cọc có trách nhiệm tách thửa sang tên cho bên đặt cọc. Tiếp đến tại Hợp đồng chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất ngày 21/7/2022 giữa bà Nguyễn Thị Thanh T với ông Trần Ngọc Đ bà Đỗ Thị T được công chứng số 6182, quyển số 77 TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại VPCC Đỗ Hữu Sâm thể hiện bà T nhận chuyển nhượng diện tích với 3301,8 m² thuộc 1 phần thửa 165, tờ bản đồ 75, xã Lộc Thành, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng của vợ chồng ông Trần Ngọc Đ bà Đỗ Thị T với giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng, phương thức thanh toán là tiền mặt một lần vào thời điểm công chứng. Tuy nhiên bà T còn xuất trình thêm 01 giấy nhận tiền ngày 21/7/2022 thể hiện ông Vũ Văn K có nhận của bà T số tiền 800.000.000 đồng (đợt 1 ngày 15/12/2021 nhận 400.000.000 đồng, đợt 2 ngày 21/7/2022 nhận số tiền 400.000.000 đồng) lý do mua bán miếng đất thửa 165 tờ bản đồ 75 của ông Trần Ngọc Đ bà Đỗ Thị T. Bà T trình bày việc đặt cọc, chuyển nhượng hồ sơ giấy tờ do ông Đ bà T kí tên nhưng thực tế bà T không sang nhượng đất với vợ chồng ông Đ bà T mà người chuyển nhượng là ông Vũ Văn K. Toàn bộ tiền chuyển nhượng đất bà T giao cho ông K chứ không giao cho vợ chồng ông Đ bà T. Quá trình thực hiện hợp đồng từ ngày kí kết 21/7/2022 đến nay vợ chồng ông Đ bà T cũng như ông Vũ Văn K không làm được thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật cho bà T nên bà T yêu cầu hủy toàn bộ việc chuyển nhượng giữa bà T với vợ chồng ông Đ bà T.

Qua xem xét tài liệu, chứng cứ do ông Vũ Văn K xuất trình thể hiện Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/11/2021 , giấy xác nhận thỏa thuận hợp đồng mua bán năm 2022 và giấy xác nhận không ghi ngày tháng năm giữa ông Vũ Văn K với ông Trần Ngọc Đ bà Đỗ Thị T, thể hiện ông K nhận chuyển nhượng từ ông Đ diện tích đất 3.300 m² thuộc 1 phần thửa 224, tờ bản đồ 58 (nay là thửa 165, tờ bản đồ 75), xã Lộc Thành, Bảo L, Lâm Đồng với giá là 660.000.000 đồng, ông K đã giao đủ tiền số tiền 660.000.000 đồng cho .

Toàn bộ chứng cứ do bà T và ông K cung cấp cùng lời trình bày của vợ chồng ông T bà Đ thể hiện việc chuyển nhượng diện tích đất đối với diện tích 3.300 m² thuộc 1 phần thửa 165, tờ bản đồ 75, xã Lộc Thành, Bảo L, Lâm Đồng giữa bà T với ông T bà Đ là không có đúng với thực tế việc chuyển nhượng, giao tiền là giữa bà T với ông K. Mặc dù bà T và ông Đ bà T đồng ý kí hợp đồng chuyển nhượng sang tên và bà T đã giao số tiền 800.000.000 đồng cho ông K

nhưng đến nay ông Đ bà T cũng như ông K không thực hiện được thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật. Đối với bản đo đạc địa chính ngày 29/4/2022 tại Chi nhánh văn phòng đăng kí đất đai huyện Bảo L thì Tòa án đã thực hiện việc xác minh thì chỉ là họa đồ dự kiến chứ đến nay vẫn chưa thực hiện xong thủ tục tách thửa để tiến hành thủ tục sang tên theo quy định cho bà T làm ảnh hưởng tới quyền lợi của bà T.

Bên cạnh đó chủ thể giao kết hợp đồng không đúng, không đảm bảo điều kiện có hiệu lực của hợp đồng nên đối với yêu cầu khởi kiện của bà T yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 15/12/2021 và Hợp đồng chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất giữa bà T với ông Đ và bà T ký kết ngày 21/7/2022 được công chứng, vào sổ công chứng số 6182, quyển số 77 TP/CC-SCC/HĐGD tại VPCC Đỗ Hữu Sâm đối với diện tích 3301,8 m^2 thuộc 1 phần thửa 165, tờ bản đồ 75, xã Lộc Thành, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng; đồng thời yêu cầu hủy giấy thỏa thuận ko gho này tháng năm giữa bà T với ông K được ông Trần Ngọc Đ ủy quyền là có cơ sở để chấp nhận.

Việc vợ chồng ông Đ bà T với ông Vũ Văn K yêu cầu bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông Đ bà T với bà T cũng như ông K với bà T đã kí thì không có cơ sở để chấp nhận, vì việc thực hiện hợp đồng đã kéo dài, không có thỏa thuận thời gian cụ thể mà việc làm thủ tục tách thửa đến nay vợ chồng ông Đ bà T cũng như ông K không cung cấp được tài liệu chứng cứ thể hiện việc cấp đổi sổ, tách thửa, trong khi đó nghĩa vụ thực hiện các thủ tục tách, thửa sang tên theo quy định thuộc về chủ sử dụng đất. Việc kéo dài hợp đồng chuyển nhượng QSD đất không có thời gian cụ thể làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà Nguyễn Thị Thanh T. Do vậy không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Ngọc Đ bà Đỗ Thị T và ông Vũ Văn K về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thanh T với vợ chồng ông Trần Ngọc Đ bà Đỗ Thị T đã kí, đồng thời không chấp nhận yêu cầu của ông Vũ Văn K về việc buộc bà Nguyễn Thị Thanh T phải giao đủ số tiền còn nợ là 400.000.000 đồng cho ông Vũ Văn K.

3.2 Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T yêu cầu ông Vũ Văn K có trách nhiệm trả cho bà T số tiền 800.000.000 đồng là có cơ sở để chấp nhận. Việc hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được, ông K là người nhận số tiền 800.000.000 đồng nên cần buộc ông Vũ Văn K có trách nhiệm cho và Nguyễn Thị Thanh T số tiền 800.000.000 đồng là đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa người Đ diện ủy quyền của nguyên đơn rút yêu cầu tính lãi suất phát sinh là 0.83%/ tháng kể từ ngày 21 tháng 07 năm 2022 cho đến khi giải quyết xong vụ án nên HĐXX không xem xét.

3.3 Việc thỏa thuận chuyển nhượng hiện nay diện tích đất do vợ chồng ông Đ bà T đang quản lý, canh tác đất, bà T chưa nhận bàn giao. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bảo L thì hiện nay trên đất trồng cây chè hạt, mật đổ chuẩn, đang giai đoạn kinh doanh, trồng trên 20 năm và trồng xen 48 cây cà phê giống 138, 01 cây bơ 034. Cả bà T, vợ chồng ông Đ bà T và ông K không ý kiến gì về việc bàn giao tài sản cho ai, giữa vợ chồng ông Đ bà T với ông K không tranh chấp về việc bàn giao tài sản nên HĐXX không xem xét.

3.4 Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.301.8 m^2 thuộc 1 phần thửa đất 165, tờ bản đồ 75 tại xã Lộc Thành, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng thì tự vợ chồng ông Đ bà T và ông K giải quyết với nhau, không yêu cầu giải quyết gì trong vụ án này. Do vậy HĐXX không xem xét.

3.5 Từ những chứng cứ và phân tích trên, cần căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 126, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự, Điều 188 Luật đất đai 2014 tuyên bố hủy hợp đồng đặt cọc ngày 15/12/2021 giữa bà Nguyễn Thị Thanh T với ông Trần Ngọc Đ bà Đỗ Thị T được công chứng tại Văn phòng công chứng Đỗ Hữu Sâm số 8650, quyển số 75 TP/CC- SCC/ HĐGD và hợp đồng chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất ngày 21/7/2022 giữa bà Nguyễn Thị Thanh T với ông Trần Ngọc Đ bà Đỗ Thị T được công chứng tại Văn phòng công chứng Đỗ Hữu Sâm số 6182, quyển số 77 TP/CC-SCC/ HĐGD. Hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị Thanh T với ông Vũ Văn K tại giấy thỏa thuận viết tay không ghi ngày tháng năm do ông Trần Ngọc Đ ủy quyền của ông Vũ Văn K.

(Theo Bản đo đạc theo yêu cầu của Tòa án ngày 14/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng kí đất đai huyện Bảo L).

Buộc ông Vũ Văn K có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh T số tiền 800.000.000 đồng.

3.6 Về chi phí tố tung: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ tài sản tranh chấp với số tiền 3.216.218 đồng, bà T được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu chi phí trên. Vợ chồng ông Đ bà T và ông K không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên phải chịu số tiền chi phí tố tụng trên theo tỉ lệ mỗi người chịu 1/2. Bà T đã quyết toán xong nên vợ chồng ông Đ bà T có trách nhiệm trả lại cho bà T số tiền 1.608.109 đồng, ông K có trách nhiệm trả lại cho bà T số tiền 1.608.109 đồng.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông T bà Đ phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 300.000 đồng án phí không có giá ngạch theo quy định của pháp luật, ông K phải trả cho bà T số tiền 800.000.000 đồng nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả 36.000.000 đồng) và án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền 400.000.000 đồng không được chấp nhận là 20.000.000 đồng. tổng cộng án phí DSST ông Vũ Văn K phải chịu là 56.000.000 đồng

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH :

Áp dụng khoản khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 126, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự, Điều 188 Luật đất đai 2014 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Toà án;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* với bị đơn ông Trần Ngọc Đ bà Đỗ Thị T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn K.

Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 15/12/2021 giữa bà Nguyễn Thị Thanh T với ông Trần Ngọc Đ bà Đỗ Thị T được công chứng tại Văn phòng công chứng Đỗ Hữu Sâm số 8650, quyển số 75 TP/CC- SCC/ HĐGD và hợp đồng chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất ngày 21/7/2022 giữa bà Nguyễn Thị Thanh T với ông Trần Ngọc Đ bà Đỗ Thị T được công chứng tại Văn phòng công chứng Đỗ Hữu Sâm số 6182, quyển số 77 TP/CC- SCC/ HĐGD. Hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị Thanh T với ông Trần Ngọc Đ ủy quyền của ông Vũ Văn K tại giấy thỏa thuận viết tay không ghi ngày tháng năm.

(Theo Bản đo đạc theo yêu cầu của Tòa án ngày 14/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng kí đất đai huyện Bảo L).

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn K về việc tiếp tục yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Nguyễn Thị Thanh T với ông Trần Ngọc Đ bà Đỗ Thị T; Không chấp nhận yêu cầu yêu cầu của ông Vũ Văn K buộc bà Nguyễn Thị Thanh T phải trả cho ông Vũ Văn K số tiền 400.000.000 đồng.

Buộc ông Vũ Văn K có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh T số tiền 800.000.000 đồng *(Tám trăm triệu đồng)*.

Kể từ ngày có đơn 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 trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc vợ chồng ông Trần Ngọc Đ bà Đỗ Thị T có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh T số tiền 1.608.109 đồng; Buộc ông Vũ Văn K có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh T số tiền 1.608.109 đồng là tiền chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ.

3. **Về án phí**: Buộc vợ chồng ông Trần Ngọc Đ bà Đỗ Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 300.000 đồng;

Buộc ông Vũ Văn K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 56.000.000 đồng được cấn trừ vào số tiền 10.300.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông Vũ Văn K đã nộp tại biên lai thu tiền số 0007038 ngày 06/6/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Bảo L, ông Vũ Văn K còn phải nộp số tiền 45.700.000 đồng.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thanh T số tiền 18.300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0012826 ngày 24/5/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng.

4. Án xử công khai, đương sự có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án

hoặc bản án được niêm yết, tống đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

(Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chỉ được kháng cáo phần có liên quan).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2015 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; Điều 7, Điều 7a, Điều 7b 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2015.

Nơi nhận:
- *TAND tỉnh Lâm Đồng;*
- *VKSND tỉnh Lâm Đồng;*
- *VKSND huyện Bảo L;*
- *Chi cục THA dân sự H. Bảo L;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

ĐÃ KÝ

Trần Thị Hà Vi

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phạm Đức Minh **Đỗ Thị Thương Huyền** **Trần Thị Hà Vi**

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN	**THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
Đỗ Đức Lâm Phan Thị Hà	**Trần Thị Hà Vi**

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN	**THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
Hồ Đình Quảng Phan Thị Hà	**Trần Thị Hà Vi**

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Hồ Đình Quảng **Phạm Đức Minh** **Trần Thị Hà Vi**