

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TP. BUÔN MA THUỘT
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **12/2025/DS-ST**

Ngày: 20/01/2025.

V/v “*Yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BUÔN MA THUỘT**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Tiến Dũng và bà Trần Thị Liên.

- Thư ký phiên toà: Ông Hoàng Văn Nam - Thư ký Tòa án nhân dân TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP. Buôn Ma Thuột: Bà Đào Diễm Linh – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 810/2024/TLST-DS ngày 29/10/2024 về “*Yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Q đưa vụ án ra xét xử số: 381/2024/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Thu H, sinh năm 1990; Địa chỉ: Tổ dân phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn:

+ Ông Phạm Đình C, sinh năm 1981; Địa chỉ: Tổ dân phố F, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

+ Ông Phạm Trí T, sinh năm 2001; Địa chỉ: Tổ dân phố H, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Bị đơn: Ông Lê Phi H1, sinh năm 1993; Địa chỉ: Số nhà F N, tổ dân phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Người đại diện theo uỷ quyền:

+ Ông Trịnh Công S, sinh năm 1992; Địa chỉ: Số nhà C Y, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

+ Ông Trịnh Xuân Đ, sinh năm 1991; Địa chỉ: Số nhà G N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

- Văn phòng C1; Địa chỉ: Số nhà B L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Nguyễn Thái B, sinh năm: 1994. Địa chỉ: Số B L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Trần Thị Ngọc Y, sinh năm 1971. Địa chỉ: Số nhà A Y, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Lê Thị L, sinh năm 1983; Địa chỉ: Số nhà F N, tổ dân phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền:

+ Ông Trịnh Công S, sinh năm 1992; Địa chỉ: Số nhà C Y, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

+ Ông Trịnh Xuân Đ, sinh năm 1991; Địa chỉ: Số nhà G N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

(Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin vắng mặt, các đương sự còn lại có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày trong quá trình tố tụng:

Ngày 29/9/2001, bà Phạm Thị Thu H (nguyên đơn) được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số BD 093321, thửa đất số 522, tờ bản đồ số 25, diện tích 130m², tại xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Không nhớ rõ ngày tháng, nguyên đơn có vay của bà L số tiền là 800.000.000 đồng (không lập hợp đồng vay, không giao tài sản làm tin, không thỏa thuận lãi). Do không có khả năng trả nợ nên bà L và nguyên đơn thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất nêu trên cho bà L, tại thời điểm này tài sản đang được nguyên đơn thế chấp vay Ngân hàng.

Vì vậy, ngày 23/09/2024 nguyên đơn cùng bà L liên hệ với bà Y để vay số tiền 1.200.000.000 đồng nhằm trả nợ Ngân hàng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L. Sau khi trả nợ Ngân hàng, ngày 03/10/2024 tại Văn phòng C1, nguyên đơn và ông Lê Phi H1 (người nhà bà L) tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 522, tờ bản đồ số 25, diện tích 130m², tại xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, giá chuyển nhượng là 1.620.000.000 đồng.

Nguyên đơn khẳng định tiền nguyên đơn không nhận mà là khấu trừ nợ cụ thể: Các bên thoả thuận bằng miệng tiền chuyển nhượng đất bà L có nghĩa vụ, trả cho bà Y 1.200.000.000 đồng (tiền bà Y cho bà H mượn trả nợ Ngân hàng), thanh toán phần tiền ông T1 đã đặt cọc đất trước đó cho nguyên đơn số tiền 300.000.000 đồng (Hiện nay ông T1 ở đâu nguyên đơn không biết), phần còn lại khấu trừ số nợ 800.000.000 đồng nguyên đơn đang nợ bà L. Số tiền còn lại nguyên đơn viết giấy nhận nợ cho bà L (nội dung này không yêu cầu Tòa án giải quyết).

Sau khi hai bên tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà L, ông H1 không thực hiện đúng thoả thuận thay nguyên đơn trả cho ông T1 300.000.000 đồng là vi phạm.

Vì vậy, căn cứ Điều 124 Bộ luật Dân sự, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột giải quyết:

+ Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Phạm Thị Thu H với ông Lê Phi H1, được Văn phòng C1 công chứng số 11799 ngày 03/10/2024 đối với quyền sử dụng đất số BD 093321, thửa đất số 522, tờ bản đồ số 25, diện tích 130m², tại xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 29/9/2021 mang tên Phạm Thị Thu H.

+ Đối với số nợ 1.200.000.000 đồng giữa nguyên đơn và bà L nguyên đơn sẽ trả khi bà L yêu cầu.

*** Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Ngày 10/07/2024, nguyên đơn và bị đơn có lập văn bản thoả thuận và đặt cọc nhận chuyển nhượng thửa đất số 522, tờ bản đồ số 25, diện tích 130m² tại xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk tại Văn phòng C1 trong văn bản thoả thuận này đã nêu giá trị thoả thuận chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng và “Bên B (tôi) đã giao cho bên A (tức bà H) số tiền 800.000.000 đồng và bên A (tức bà H) đã nhận đủ số tiền này”.

Sau đó, chúng tôi được biết nguyên đơn có vay tiền của bà Y để trả Ngân hàng rút bìa đồ đang thế chấp để làm hợp đồng chuyển nhượng cho người khác. Sự bị mất tiền cũng như có nhu cầu về nhà ở trên cơ sở xem xét lại thực trạng căn nhà, thì nguyên đơn và bị đơn thống nhất: Giá trị chuyển nhượng thực tế giảm xuống là 1.620.000.000 đồng, tôi đã đặt cọc cho nguyên đơn ngày 10/7/2024 là 800.000.000 đồng, số tiền còn lại là 820.000.000 đồng sẽ xử lý như sau: Do nguyên đơn không có khả năng trả số tiền 1.200.000.000 đồng cho bà Y đã cho nguyên đơn mượn trả vào Ngân hàng nên bị đơn sẽ dùng tiền chuyển nhượng để thanh toán cho bà Y số tiền 1.200.000.000 đồng; Do bị đơn chưa có tiền nên nhờ chị tên L chuyển khoản cho bà Y ngày 01/10/2024, số tiền 400.000.000 đồng có nội dung “ck tiền trả ngân hàng của phạm thi thu ha”; ngày 03/10/2024 chuyển khoản 02 lần 800.000.000 đồng cũng với nội dung “ck tien tra ngan hang cua phạm thi thu ha”, (Nội dung vay mượn giữa bị đơn và bà L không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này).

Vì vậy, ngày 03/10/2024 các bên thống nhất đến Văn phòng C1 để tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số BD 093321, thửa đất số 522, tờ bản đồ số 25, diện tích 130m² tại xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo như thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc và theo thỏa thuận sau đó giá trị đất là 1.620.000.000đồng.

Ngày 04/10/2024, tôi tiến hành thủ tục đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất theo quy định, ngày 10/10/2024, sau khi thực hiện nộp thuế theo quy định và khi đang trong quá trình làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì tôi được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B thông báo hồ sơ bị tạm dừng do bà Phạm Thị Thu H có đơn.

Khi thỏa thuận mua bán các bên đã thống nhất sau khi thực hiện xong việc sang tên cho tôi thì bà H sẽ phải dọn đồ đạc và bàn giao thửa đất và toàn bộ tài sản trên đất cho tôi, nhưng sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H trình bày hoàn cảnh chưa thu xếp được chỗ ở mới, con mới mất chưa được 100 ngày nên xin cho thời hạn trước tết Dương lịch 2025 sẽ giao nhà và được bị đơn đồng ý.

Việc mua bán này được thực hiện trên nguyên tắc tự nguyện, không bị lừa dối hay giả tạo, không bị ép buộc, các bên đều có năng lực hành vi dân sự theo quy định. Toàn bộ nội dung đơn khởi kiện của bà H đều xác nhận việc bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tôi là có thật; Còn nội dung nguyên đơn khai bị đơn sẽ thay nguyên đơn trả tiền cho ông T1 là không đúng, bị đơn không liên quan.

Do đó, đề nghị Tòa án xem xét bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa tôi với bà Phạm Thị Thu H, được Văn phòng C2 công chứng số 11799 ngày 03/10/2024 đối với quyền sử dụng đất số BD 093321, thửa đất số 522, tờ bản đồ số 25, diện tích 130m² tại xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 29/9/2021 mang tên Phạm Thị Thu H.

Đối với số tiền bị đơn giao cho nguyên đơn để nhận chuyển nhượng đất là 2.000.000.000đồng, giá trị chuyển nhượng 1.620.000.000đồng, số tiền còn lại các bên đã viết giấy nhận nợ, nội dung này không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này, sau này phát sinh tranh chấp bị đơn sẽ khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định pháp luật.

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

+ Bà L và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Tôi có quen biết nguyên đơn và là chị ruột của ông H1, tôi hay cho ông H1 mượn tiền để làm ăn, mua bán bất động sản.

Đối với việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn tôi không liên quan bởi tiền ông H1 vay mượn của tôi để thanh toán số tiền cho nguyên đơn thì đó là việc của bị đơn, quyền quyết định tài sản này là của bị đơn, tôi không tham gia.

Tôi được biết, nguyên đơn đang thế chấp thửa đất số 522, tờ bản đồ số 25, tại xã C cho Ngân hàng V vay vốn, do không có khả năng trả nợ nên muốn chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bị đơn. Hai bên đã thống nhất ký Văn bản thỏa thuận và đặt cọc ngày 10/7/2024 tại Văn phòng C1, giá trị chuyển nhượng tại thời điểm đặt cọc là 1.800.000.000 đồng, bị đơn đặt cọc 800.000.000 đồng. Sau đó, chúng tôi được biết nguyên đơn có vay tiền của bà Y để trả Ngân hàng rút bìa đang thế chấp để làm hợp đồng chuyển nhượng cho người khác thì giữa chúng tôi gồm: Nguyên đơn, bị đơn và bà Y cùng tôi chứng kiến có ngồi bàn bạc, giải quyết trả số tiền cho bà Y và thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 1.620.000.000 đồng. Theo hợp đồng đặt cọc bị đơn đã giao 800.000.000 đồng; Số tiền còn lại của hợp đồng bị đơn phải thanh toán là 820.000.000 đồng, bị đơn sẽ thay nguyên đơn trả cho bà Y 1.200.000.000 đồng.

Như vậy, tổng số tiền bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn là 2.000.000.000 đồng, giá trị chuyển nhượng 1.620.000.000 đồng; số tiền trả vượt quá nguyên đơn còn nợ bị đơn là 380.000.000 đồng, cộng với số tiền nguyên đơn nợ tôi trước đó các bên thống nhất hủy bỏ giấy cũ để nguyên đơn viết nhận nợ với bị đơn số tiền 648.000.000 đồng (nội dung này hiện tại không phát sinh tranh chấp).

Khi các bên ký hợp đồng nguyên đơn trình bày hoàn cảnh gia đình chưa thu xếp được chỗ ở mới, con mới mất chưa được 100 ngày nên xin cho thời hạn trước tết Dương lịch 2025 để tìm chỗ ở mới sẽ giao nhà cho bị đơn và được bị đơn đồng ý (thỏa thuận bằng miệng).

Đối với việc vay nợ giữa tôi và ông H1 không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

- Bà Y trình bày:

Bà H có liên hệ với tôi vay số tiền là 1.200.000.000 đồng để trả cho Ngân hàng để lấy số đo mà bà H đã thế chấp cho Ngân hàng.

Để xác định đúng sự thật trước khi cho mượn tôi có hỏi lại thông tin thì bà H thừa nhận đã nhận cọc của ông H1 800.000.000 đồng.

Sau đó tôi, bà H, ông H1, bà L có gặp nhau để bàn bạc, thống nhất ông H1 dùng số tiền còn lại của hợp đồng chuyển nhượng để trả cho bà Y số tiền 1.200.000.000 đồng thì bà Y mới đồng ý cho các bên thực hiện thủ tục công chứng, chuyển nhượng theo thỏa thuận giữa ông H1, bà H trước đó.

Tôi đã nhận đủ số tiền 1.200.000.000 đồng từ tài khoản 71000000232955 Ngân hàng S1 mang tên Lê Thị L (bà L là chị của ông H1, nội dung này không tranh chấp).

- Văn Phòng C1 trình bày tại bản tự khai:

Ngày 03/10/2024, Văn phòng C1 có nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Phạm Thị Thu H, địa chỉ: TDP F, P. T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk và ông Lê Phi H1 địa chỉ tại: TDP D, P. T, thành phố B,

tỉnh Đắk Lắk. Bà Phạm Thị Thu H và ông Lê Phi H1 thống nhất đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 522, tờ bản đồ số: 25 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 093321, số vào sổ CS-33847 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 29/09/2021. Trong đó bên B (ông Lê Phi H1) có trách nhiệm nộp thuế, phí, lệ phí và tiến hành các thủ tục cần thiết để thực hiện việc đăng ký sang tên chủ sử dụng đất đối với thửa đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của pháp luật. Sau khi các bên cung cấp các giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, Văn phòng C1 đã tiến hành kiểm tra và xác nhận: Các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với những điều khoản cụ thể như trong hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng, tại thời điểm công chứng có sự hiện diện của cả bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng, các bên giao kết hợp đồng đều có năng lực hành vi dân sự, hồ sơ pháp lý đầy đủ, nội dung hợp đồng chuyển nhượng phù hợp với quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng do hai bên hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc. Cả hai bên đều đã đọc kỹ hợp đồng. Hai bên gồm: bà Phạm Thị Thu H và ông Lê Phi H1 xác định đã đọc và đồng ý với nội dung của hợp đồng. Đồng thời, tại thời điểm các bên yêu cầu công chứng, các bên có cam đoan thửa đất trên không có tranh chấp với bất kỳ bên thứ 03 nào và qua kiểm tra, Văn phòng cũng không thấy có bất kỳ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nào được áp dụng đối với thửa đất trên. Từ những căn cứ nêu trên Văn phòng C1 đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Phạm Thị Thu H và ông Lê Phi H1 (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 11799, quyền số 10/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/10/2024).

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột phát biểu quan điểm như sau:

Quá trình điều tra, thu thập chứng cứ của vụ án từ khi thụ lý đến khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán đã giải quyết đúng trình tự của BLTTDS. Tại phiên tòa, HĐXX, Thư ký phiên tòa và đương sự có mặt đã chấp hành tốt các quy định của pháp luật. Về nội dung: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, 147, 165, 166, 227, 228, 266 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Căn cứ Điều 116 – 119 Bộ luật Dân sự năm 2015. Luật Công chứng. Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận đơn khởi kiện của bà Phạm Thị Thu H đối với: Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Phạm Thị Thu H với ông Lê Phi H1, được Văn phòng C1 công chứng số 11799 ngày 03/10/2024 đối với quyền sử dụng đất số BD 093321, thửa đất số 522, tờ bản đồ số 25, diện tích 1302, đất và tài sản trên đất tọa lạc tại xã C, Tp ., tỉnh Đắk Lắk, do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 29/9/2021 mang tên Phạm Thị Thu H.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá, án phí: Các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu đã có trong hồ sơ vụ án, HĐXX nhận định:

[1] Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng nên Tòa án thụ lý quan hệ tranh chấp là “*Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là phù hợp và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột theo quy định tại các điều 26, 35 và 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về trình tự thủ tục: Các đương sự thực hiện đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt; Vì vậy, HĐXX căn cứ quy định tại Điều 227, 228 BLTTDS để tiếp tục xét xử vụ án là phù hợp.

[3] Về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ: Đương sự đã thực hiện đầy đủ, đúng theo quy định pháp luật. Do đó, HĐXX sẽ xem xét các tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập và đương sự giao nộp có lưu trong hồ sơ vụ án.

[4] Về nội dung tranh chấp:

[4.1] Nguyên đơn cho rằng: Xuất phát từ việc vay nợ không có tiền trả nên nguyên đơn mới ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất với bị đơn ngày 10/7/2024 và cũng do không khả năng trả nợ cho Ngân hàng lấy bìa về chuyển nhượng nên bị đơn có mượn của bà Y số tiền 1.200.000.000đồng trả nợ Ngân hàng (số tiền này bị đơn đã thay nguyên đơn trả cho bà Y xong) để lấy bìa thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất cho bị đơn.

Như vậy, tất cả số tiền chuyển nhượng đất nguyên đơn không được nhận mà được khấu trừ tiền nợ; vì vậy giao dịch chuyển nhượng đất nhằm che dấu đi một giao dịch khác là vi phạm pháp luật nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Phạm Thị Thu H với ông Lê Phi H1, được Văn phòng C1 công chứng số 11799 ngày 03/10/2024 đối với quyền sử dụng đất số BD 093321, thửa đất số 522, tờ bản đồ số 25, diện tích 130m², đất và tài sản trên đất tọa lạc tại xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; nhưng không được bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đồng ý.

[4.2] Bị đơn cho rằng: Việc đặt cọc 800.000.000đồng cho nguyên đơn để tiến đến nhận chuyển nhượng thửa đất số 522 là có thật, tại thời điểm đặt cọc ngày 10/07/2024 các bên thống nhất giá trị chuyển nhượng 1.800.000.000đồng (BL07-11), bị đơn cũng biết thửa đất chuyển nhượng đang thế chấp Ngân hàng, nhưng do

các bên thỏa thuận sẽ trả Ngân hàng rút bìa về làm chuyển nhượng theo quy định nên bị đơn mới đồng ý. Sau khi biết nguyên đơn có ý muốn chuyển nhượng đất cho người khác nên giữa nguyên đơn, bị đơn và bà Y thống nhất:

Giá trị nhận chuyển nhượng còn lại là 1.620.000.000đồng; khấu trừ số tiền cọc 800.000.000đồng và bị đơn sẽ thay nguyên đơn trả nợ cho bà Y 1.200.000.000đồng (số tiền bà Y đã cho nguyên đơn mượn 1.200.000.000đồng trả Ngân hàng trước đó), cùng ngày 03/10/2024 sau khi bị đơn chuyển tiền cho bà Y xong thì nguyên đơn và bị đơn cùng đến Văn phòng C1 để lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 522, tờ bản đồ số 25, diện tích 130m², đất và tài sản trên đất tọa lạc tại xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo đúng quy định.

Nay nguyên đơn cho rằng không cầm tiền mặt do khấu trừ nợ là nhằm che dấu đi giao dịch khác để từ đó yêu cầu hủy hợp đồng công chứng là không phù hợp.

[4.3] Người liên quan bà L và bà Y đều thừa nhận việc bà Y có cho nguyên đơn mượn số tiền 1.200.000.000đồng để trả Ngân hàng, sau đó là L được sự nhờ vả của bị đơn là em trai của bà L và sự thống nhất của nguyên đơn nên đã thay nguyên đơn trả cho bà Y 1.200.000.000đồng bằng hình thức chuyển khoản, nội dung này được các bên thừa nhận.

[4.4] Văn phòng C1 xác định:

Ngày 03/10/2024, Văn phòng C1 nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Phạm Thị Thu H và ông Lê Phi H1; Sau kiểm tra tư cách pháp lý và các giấy tờ liên quan đến quyền tài sản theo quy định, Văn phòng C1 đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 11799, quyền số 10/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/10/2024 và các bên đọc, ký là đúng quy định pháp luật.

[5] Từ những nội dung như trên HĐXX xét thấy:

[5.1] Việc nguyên đơn cho rằng mượn tiền của bà L nhiều lần tổng cộng đến ngày 10/7/2024 là 800.000.000đồng nhưng không trả được nợ nên bị đơn yêu cầu viết giấy đặt cọc nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho việc vay mượn mà chỉ có chứng cứ là văn bản thỏa thuận đặt cọc ngày 10/7/2024 xác định giá trị chuyển nhượng và số tiền đặt cọc 800.000.000đồng “bên A đã nhận đủ số tiền” (BL 11). Nguyên đơn thừa nhận việc có vay của bà Y số tiền 1.200.000.000đồng để trả Ngân hàng lấy GCNQSDĐ về chuyển nhượng, số tiền này bị đơn đã trả cho bà Y ngày 03/10/2024 thay nguyên đơn bằng hình thức chuyển khoản, nội dung này được tất cả các bên thừa nhận.

Như vậy, nguyên đơn cho rằng tiền chuyển nhượng đất không nhận tiền mặt mà số tiền này đã bị khấu trừ nợ nên không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng là

không có căn cứ. Hơn nữa trong ngày 03/10/2024 sau khi bị đơn chuyển tiền cho bà Y các bên đã thực hiện hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C1 (BL01-05) đúng trình tự và quy định pháp luật và cũng phù hợp với phần trình bày của Văn phòng công chứng cũng như các điều khoản của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 11799, quyền số 10/2024TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 03/10/2024 nên không có căn cứ chấp nhận ý kiến của nguyên đơn cho rằng việc xác lập hợp đồng nhằm che dấu đi giao dịch khác.

Từ những phân tích nêu trên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với: Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Phạm Thị Thu H với ông Lê Phi H1, được Văn phòng C1 công chứng số 11799 ngày 03/10/2024 đối với quyền sử dụng đất số BD 093321, thửa đất số 522, tờ bản đồ số 25, diện tích 130m², đất và tài sản trên đất tọa lạc tại xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 29/9/2021 mang tên Phạm Thị Thu H.[5.2] Đối với việc nguyên đơn cho rằng nguyên đơn chỉ giao dịch với bà L, không giao dịch với bị đơn và có nguyện vọng trả lại tiền cho bà L nếu bà L yêu cầu nhưng không được bà L và ông H1 đồng ý đồng thời cho rằng bà L là chị của bị đơn, bị đơn có nguyện vọng nhận chuyển nhượng QSDĐ nhưng không có tiền nên bà L cho mượn, đồng thời bị đơn nhờ bà chuyển khoản cho bà Y chứ không giao dịch nhận chuyển nhượng đất với nguyên đơn là phù hợp với chứng cứ bị đơn, Văn phòng công chứng cũng như Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cung cấp tại hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn. Nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho việc giao dịch với bà L nên không có căn cứ xem xét.

[5.3] Đối với giá trị chuyển nhượng QSDĐ tại hợp đồng đặt cọc ngày 10/7/2024 là 1.800.000.000đồng (BL07-11), hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/10/2024 giá trị 1.620.000.000đồng (Bl 02-05); Các bên đương sự đều thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/10/2024 giá trị 1.620.000.000đồng là đúng, không tranh chấp về giá trị nên không xem xét.

[5.4] Đối với việc bà Y xác định đã nhận đủ số tiền 1.200.000.000đồng nợ của nguyên đơn do bà L chuyển khoản là đúng, không phát sinh tranh chấp với các bên là tự nguyện nên không xem xét.

[5.5] Đối với việc vay mượn giữa bà L và ông H1, cả hai không phát sinh tranh chấp, nên không đề cập giải quyết.

[5.6] Đối với nội dung tổng giá trị 2.000.000.000đồng bị đơn đã đặt cọc và trả cho bà Y thay nguyên đơn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giá trị 1.620.000.000đồng, số tiền còn lại 380.000.000đồng các bên thống nhất tổng hợp với số nợ của bà L trước đó để nguyên đơn viết giấy nhận nợ với ông H1 648.000.000đồng (BL37, 38) các bên không phát sinh tranh chấp nên không đề cập giải quyết trong vụ án này.

[6] Về chi phí thẩm định: Nguyên đơn phải chịu 10.000.000đồng chi phí cho việc thẩm định và định giá tài sản, khấu trừ số tiền đã tạm ứng nộp và chi phí xong.

[7] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí DSST theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

1. Về điều luật áp dụng:

Căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 147, 184, 227, 228, 266 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 116 – 119 Bộ luật Dân sự năm 2015. Căn cứ Điều 40, Điều 52 Luật Công chứng 2014; Căn cứ nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2. Về nội dung:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Thu H đối với yêu cầu Tòa án: Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Phạm Thị Thu H với ông Lê Phi H1, được Văn phòng C1 công chứng số 11799 ngày 03/10/2024 đối với quyền sử dụng đất số BD 093321, thửa đất số 522, tờ bản đồ số 25, diện tích 130m², đất và tài sản trên đất tọa lạc tại xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 29/9/2021 mang tên Phạm Thị Thu H.

3. Về chi phí tố tụng và án phí:

- Về chi phí tố tụng: Bà Phạm Thị Thu H phải chịu 10.000.000đồng chi phí cho việc thẩm định và định giá tài sản, khấu trừ số tiền đã tạm ứng nộp và chi phí xong.

- Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu 300.000đồng án phí DSST khấu trừ số tiền tại biên lai số AA/2023/0013749 ngày 11/10/2024 nộp tại Chi cục Thi hành án thành phố Buôn Ma Thuột.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND TP. Buôn Ma Thuột;
- THADS TP. Buôn Ma Thuột;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

NGUYỄN THỊ HỒNG THANH