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

Bản án số: 13/2025/DS-ST
Ngày 28/02/2025
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LÂM HÀ, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Đoàn Hạnh Trang

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Ngô Thị Luân

Bà Thạch Thị Lan Nhung

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vân Anh – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 301/2023/TLST-DS ngày 15 tháng 12 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức"* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2025/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 01 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 08/2025/QĐST-DS ngày 11 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Phạm Thị T**, sinh năm 1977

Địa chỉ: Số G đường H, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Văn C, sinh năm: 1996

Địa chỉ: Số G đường H, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

2. **Bị đơn**: Ông **Nguyễn Trọng T1**, sinh năm 1987.

Bà **Doãn Thị D**, sinh năm 1991

Địa chỉ: Thôn S, xã N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Trọng T1: Ông Nguyễn Hoàng P, sinh năm: 1981; Địa chỉ: Số A Y, phường I, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Theo hợp đồng ủy quyền ngày 25/12/2024

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

3.1. Vợ chồng ông **Đặng Xuân T2 (T3),** sinh năm: 1971

Bà **Trần Thị Nguyên Q**, sinh năm: 1974

Địa chỉ: Thôn S, xã N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng

3.2. Ông **Nguyễn Đức Đ**, sinh năm: 1981

Địa chỉ: Thôn Q, xã G, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. ĐT: 0985 065 448

3.3. Vợ chồng ông **Trần Xuân H**, sinh năm: 1985

Bà **Nguyễn Thị T4,** sinh năm: 1986

Địa chỉ: Thôn Q, xã G, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

3.4. **Văn phòng C1**

Địa chỉ: Số F, đường H, khu phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Văn T5 – Trưởng Văn phòng C1.

3.5. **Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1)**

Địa chỉ: Số B, tờ bản đồ 36, tổ dân phố Đ, thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Mậu T6 – Trưởng Văn phòng C1

(Tại phiên tòa bà Phạm Thị T, ông Hoàng Văn C có mặt. Ông Nguyễn Trọng T1, bà Doãn Thị D, ông Nguyễn Hoàng P, ông Đặng Xuân T2, bà Trần Thị Nguyên Q, ông Nguyễn Đức Đ, ông Trần Xuân H, bà Nguyễn Thị T4, ông Ngô Văn T5, ông Nguyễn Mậu Thanh vắng M).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện ghi ngày 14/11/2023 và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Phạm Thị T và người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị T trình bày: Bà Phạm Thị T quen thân với vợ chồng ông Đặng Xuân T2, bà Trần Thị Nguyên Q nên năm 2021 ông T2 bà Q có nhờ bà T vay tiền ngân hàng giúp cho ông T2 bà Q. Bà T có thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ456592 do UBND huyện L cấp ngày 17/01/2019 đối với diện tích đất 240m^2 thửa 288, tờ bản đồ 09 xã P để vay vốn tại Ngân hàng L, chi nhánh L1 số tiền 350.000.000đồng, bà T vay xong thì đưa tiền cho ông T2 bà Q,

hàng tháng ông T2 bà Q trả lãi cho Ngân hàng. Đến thời hạn trả nợ thì ông T2, bà Q không có tiền để trả nên ông T2, bà Q có vay của ông Nguyễn Trọng T1 số tiền 350.000.000đồng, ông Trung chuyển K vào số tài khoản của ông T2, ông T2 chuyển khoản trả cho Ngân hàng L để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ456592 ra.

Sau đó, bà T vẫn đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ456592 cho ông T2, bà Q để ông T2, bà Q đi vay Ngân hàng. Đến tháng 01/2023 ông T2, bà Q gọi bà T về để ký vay Ngân hàng thì bà T có đến Văn phòng C1 để ký hợp đồng, bà T tin tưởng nên không đọc nội dung mà ký. Đến vài tháng sau bà T mới biết là bà T ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T1, bà D. Bà T có gặp ông T1 bà D để trao đổi nhưng ông T2, bà Q không hợp tác trả nợ nên bà T không giải quyết được.

Vì vậy, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 180, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/01/2023 giữa bà T với ông T1, bà D là vô hiệu; Hủy cập nhật biến động tại trang IV đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 456592 do UBND huyện L cấp ngày 17/01/2019 đứng tên ông T1, bà D. Buộc ông T1, bà D di dời toàn bộ tài sản của ông bà trên đất (nếu có) đi nơi khác và trả lại nguyên hiện trạng ban đầu của thửa đất và căn nhà trên đất nói trên cho bà T.

Khi Tòa án đang giải quyết vụ án thì ông T1, bà D lại chuyển nhượng tài sản trên cho ông Nguyễn Đức Đ nên bà T khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/02/2024 giữa ông T1, bà D và ông Đ đối với diện tích đất trên. Hủy cập nhật biến động tại trang IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ456592 đối với nội dung cập nhật sang tên ông Đ. Buộc ông Đ trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ456592 cho bà T.

Sau đó ông Đ lại chuyển nhượng đất cho ông Trần Xuân H, bà Nguyễn Thị T4 nên bà T khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/4/2024 giữa ông Đ và ông H, bà T4 đối với diện tích đất trên. Hủy cập nhật biến động tại trang IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ456592 đối với nội dung cập nhật sang tên ông H, bà T4. Buộc ông H, bà T4 trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ456592 cho bà T. Ngoài ra bà T không còn yêu cầu gì khác.

2. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Trọng T1 và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Trong T7, là ông Nguyễn Hoàng P

trình bày: Ông Nguyễn Trọng T1, bà Doãn Thị D quen biết ông Nguyễn Xuân T8. Khi ông T8 còn làm bảo vệ Ngân hàng V thì ông T1 hay đi ra giao dịch với Ngân hàng, ông T1 có gặp ông T8 thì ông T8 trình bày bà Phạm Thị T là người nhà ông T8 khó khăn nên nhờ ông T1 cho bà T vay để đáo hạn ngân hàng xong sẽ trả nên ông T1 có chuyển khoản cho ông T8 vay số tiền 350.000.000đồng để ông T8 chuyển cho bà T nhưng đến hạn trả nợ ông T8 và bà T không ai chịu trả nợ cho ông T1. Sau đó, ông T8 và bà T có gặp ông T1 để trao đổi lập hợp đồng chuyển nhượng đất diện tích đất 240m^2 thửa 288, tờ bản đồ 09 xã P cho ông T1 nên hai bên lập hợp đồng tại Văn phòng C1 để làm tin. Vài tháng sau hai bên cũng không trả nợ cho ông T1 nên ông T1 mới làm thủ tục đứng tên ông T1 và có rao bán đất để ông T8, bà T sợ phải trả tiền cho ông T1 nhưng ông bà cũng không trả. Vì vậy, ông T1 có thay ổ khóa cửa và chuyển đồ đạc của bà T đến bàn giao cho ông T8.

Khi Tòa án đang giải quyết, do các bên không thỏa thuận được với nhau nên ông Trung chuyển N tài sản trên cho ông Nguyễn Đức Đ với giá 350.000.000đồng, hai bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng nhưng chưa bàn giao nhà đất trên thực tế. Đến ngày 04/4/2024 ông Nguyễn Đức Đ chuyển nhượng đất cho ông Trần Xuân H, bà Nguyễn Thị T4, hai bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng nhưng chưa bàn giao nhà đất trên thực tế.

Nay các bên đã thỏa thuận được với nhau nên phía bị đơn đồng ý để Tòa án hủy 03 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Đồng ý hủy cập nhật biến động tại trang IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ456592. Đồng thời, bị đơn không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng khi Tòa án tuyên hủy 03 hợp đồng nêu trên. Ngoài ra bị đơn không còn yêu cầu gì khác trong vụ án này.

3. Bi đơn bà Doãn Thị D trình bày: Theo các yêu cầu khởi kiện của bà T thì nay vợ chồng bà D, ông Đ cùng với bà T đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên bà D đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà T, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đặng Xuân T2 (Thuần), bà Trần Thị Nguyên Q: Đã được tòa án thông báo hợp lệ các văn bản tố tụng, đã được Tòa án triệu tập đến Tòa án làm việc nhưng ông Đặng Xuân T2, bà Trần Thị Nguyên Q đều vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến gửi đến Tòa án.

5. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đức Đ trình bày:* Ngày 27/02/2024 ông Đ có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông T1, bà

D diện tích đất 240m^2 thửa 288, tờ bản đồ 09 xã P theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ456592, giá thỏa thuận ghi tại hợp đồng là 350.000.000đồng, việc thỏa thuận là tự nguyện và đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định nhưng ông Đ chưa nhận đất mà bà T vẫn sử dụng. Sau khi nhận chuyển nhượng của ông T1, bà D thì ông Đ làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Trần Xuân H, bà Nguyễn Thị T4. Sau đó thì ông Đ mới biết bà T và ông T1, bà D đang khởi kiện tại Tòa án. Nay giữa ông Đ và ông T1, bà D, bà T và ông H, bà T4 đã thỏa thuận được với nhau, các bên thống nhất hủy các hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên để trả lại đất cho bà T thì ông Đ đồng ý, ông Đ không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng khi Tòa án tuyên hủy hợp đồng. Ngoài ra, ông Đ không còn yêu cầu gì khác trong vụ án này.

6. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Xuân H, bà Nguyễn Thị T4 trình bày: Ngày 04/4/2024 vợ chồng ông H, bà T4 có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đức Đ diện tích đất 240m^2 thửa 288, tờ bản đồ 09 xã P theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 456592, với giá chuyển nhượng 350.000.000đồng, việc chuyển nhượng đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đứng tên vợ chồng ông H, bà T4 nhưng thực tế đất này bà T vẫn đang quản lý sử dụng. Ông H, bà T4 chưa nhận nhà đất vì bà T và ông T1, bà D đang tranh chấp. Nay ông H, bà T4 đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng nêu trên theo yêu cầu khởi kiện của bà T và ông H, bà T4 không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng khi Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng do các bên đã tự thỏa thuận giải quyết với nhau. Bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông H, bà T4 đồng ý trả lại cho bà T. Ngoài ra ông H, bà T4 không còn yêu cầu gì khác.

7. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Ngô Văn T5 do người đại diện theo pháp luật là ông Ngô Văn T5 trình bày: Ngày 13/01/2023 bà T cùng với ông T1, bà D đến Văn phòng C1 yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hai bên đã xuất trình những Giấy tờ có liên quan đến hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi kiểm tra các giấy tờ có liên quan đầy đủ, hợp lệ và có đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự tại Điều 117 Bộ luật dân sự 2015, Điều 41, 42 Luật công chứng 2014. Ngoài ra, đã kiểm tra các điều kiện khác, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Văn phòng soạn thảo hợp đồng, bà T và ông T1, bà D đọc lại toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi đã đọc và đồng ý toàn bộ nội dung trong hợp đồng, các bên không có thêm ý kiến gì khác nên đã đồng ý

ký và điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng nói trên và phát hành hợp đồng theo đúng quy trình của luật công chứng. Nay bà T yêu cầu tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/01/2023 giữa bà T và vợ chồng ông T1, bà D thì văn phòng công chứng yêu cầu Tòa án xử lý theo quy định của pháp luật.

8. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1) do người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Mậu T6 trình bày: Ngày 27/02/2024 Văn phòng C1 có nhận được yêu cầu công chứng của ông T1 và bà D và ông Đ, đối với quyền sử dụng đất số CQ 456592 diện tích 240m^2, thửa đất số 288, tờ bản đồ số 9 xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Sau khi kiểm tra Cơ sở dữ liệu công chứng tỉnh Lâm Đồng Công chứng viên xác định quyền sử dụng đất này đủ điều kiện để thực hiện quyền chuyển nhượng theo quy định của Điều 188 Luật Đất Đai năm 2013. Công chứng viên kiểm tra giấy tờ của các bên cung cấp trong hồ sơ yêu cầu công chứng nhận thấy đã đầy đủ, phù hợp với quy định tại Điều 40, Điều 41 Luật Công chứng năm 2014 nên đã thụ lý và soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng, sau đó cho các bên tự đọc hợp đồng chuyển nhượng, hai bên đồng ý tiến hành ký hợp đồng và tiến hành chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng số 435 quyển số 02/2024 ngày 27 tháng 02 năm 2024 là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật. Vì vậy, Văn phòng C1 yêu cầu tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành mở phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên Tòa án triển khai đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa, phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên ý kiến của mình như trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, cụ thể: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng trình tự phiên tòa sơ thẩm theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự; các đương sự có mặt tại phiên tòa đã chấp hành đúng nội quy phiên tòa theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử:

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà T về việc buộc ông T1, bà D di dời toàn bộ tài sản của ông bà trên đất đi nơi khác, trả lại nguyên hiện trạng ban đầu của thửa đất 288 và căn nhà trên đất cho bà T; Đình chỉ yêu cầu trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 456592.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông T1, bà D. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/01/2023 giữa bà T và ông T1, bà D đối với diện tích đất 240m^2 thửa 288, tờ bản đồ 09 xã P.

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/02/2024 giữa ông T1, bà D và ông Đ đối với diện tích đất trên.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/4/2024 giữa ông Đ và ông H, bà T4 đối với diện tích đất trên;

Bà Phạm Thị T được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo quy định của pháp luật.

Về chi phí tố tụng: Bà Phạm Thị T tự nguyện nhận chịu số tiền 10.885.000đồng nên cần ghi nhận

Về án phí: Buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do Tòa án hủy các hợp đồng chuyển nhượng theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua các chứng cứ, tài liệu được thể hiện trong hồ sơ và kết quả thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận của đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, bà T và ông C có mặt. Ông T1, bà D, ông P, ông Đ, ông H, bà T4, ông T5, ông T6 vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Ông T2, bà Q vắng mặt mặc dù đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai. Vì vậy, căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự, Tòa án vẫn xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên là phù hợp.

[2]. Về quan hệ tranh chấp: Bà Phạm Thị T cho rằng không có việc bà chuyển nhượng diện tích đất 240m^2 thửa 288, tờ bản đồ 09 xã P cho ông T1, bà D nên bà T khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/01/2023 giữa bà T với ông T1, bà D vô hiệu. Đồng thời, bà T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/02/2024 giữa ông T1, bà D và ông Nguyễn Đức Đ; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/4/2024 giữa ông Đ và ông Trần Xuân H, bà Nguyễn Thị T4; Yêu cầu hủy cập nhật biến động tại trang IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ456592 đối với nội dung cập nhật sang tên nêu trên. Vì vậy, căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34 Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 116, Điều 500 Bộ

luật Dân sự xác định đây là vụ án dân sự về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức"*. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[3]. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 180, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/01/2023 giữa bà Phạm Thị T với ông Nguyễn Trọng T1, bà Doãn Thị D thì:

Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời thừa nhận của các bên đương sự thì ngày 13/01/2023 bà T có ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 240m^2 thửa 288, tờ bản đồ 09 xã P theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 456592 cho ông T1, bà D, giá chuyển nhượng 350.000.000đồng, hợp đồng chuyển nhượng được công chứng hợp pháp nên xét về mặt hình thức thì hợp đồng chuyển nhượng thực hiện đúng theo quy định.

Bà T cho rằng khi ký hợp đồng, ý chí của bà T là ký hợp đồng để cho ông T2, bà Q thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn Ngân hàng chứ không phải chuyển nhượng, nhưng bà T không có chứng cứ chứng minh và bà T là người có năng lực trách nhiệm dân sự nên bà T cho rằng bà T không biết bà T ký vào hợp đồng chuyển nhượng là không đúng. Phía ông T2, bà Q không hợp tác nên Tòa án không đối chất làm rõ được bản chất sự việc. Quá trình giải quyết vụ án ông T1 khai bà T biết và tự nguyện ký vào hợp đồng chuyển nhượng nhưng bản chất không có việc chuyển nhượng thửa đất trên giữa bà T và ông T1 bà D mà việc lập hợp đồng chuyển nhượng chỉ để làm tin, cam kết cho khoản vay 350.000.000đồng ông T1 cho ông T2 vay, ông T1 cũng không giao tiền cho bà T (BL33). Đồng thời, ông T1 có nộp bản phô tô giấy vay tiền giữa ông T1 và T2 đối với số tiền 350.000.000đồng (BL29), tại biên bản đối chất ngày 19/01/2024 (BL47-48) một lần nữa ông T1 khẳng định bản chất không có việc chuyển nhượng mà việc lập hợp đồng chuyển nhượng để làm tin cho khoản vay trên. Ngoài ra, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng cũng không phù hợp với giá trị đất thực tế tại thời điểm chuyển nhượng, toàn bộ tài sản bà T đang quản lý sử dụng, các đương sự đều thừa nhận chưa bàn giao đất trên thực tế. Nay ông T1, bà D cũng đồng ý tuyên bố hợp đồng trên vô hiệu (BL347, 353-356). Như vậy, có căn cứ khẳng định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/01/2023 giữa bà T với ông T1, bà D là hợp đồng giả tạo nhằm đảm bảo cho việc ông T1 cho ông T2 vay tiền nên hợp đồng giả tạo vô

hiệu. Vì vậy, căn cứ Điều 124 Bộ luật Dân sự tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/01/2023 vô hiệu.

[4]. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 435, quyển số 02/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/02/2024 tại Văn phòng C1 giữa ông Nguyễn Trọng T1, bà Doãn Thị D và ông Nguyễn Đức Đ đối với diện tích đất 240m^2 thửa 288, tờ bản đồ 09 xã P thì thấy rằng:

Tòa án thụ lý vụ án số 301/2023/TLST-DS ngày 15/12/2023 (BL 21), ngày 11/01/2024 ông T1 đã có bản tự khai thừa nhận không có việc chuyển nhượng đất giữa bà T và ông T1 (BL33). Ông T1 cam kết giữ nguyên hiện trạng, cam kết không chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp để chờ Tòa án giải quyết (BL 32). Tuy nhiên, đến ngày 27/02/2024 ông T1, bà D lại lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Đ. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T1, bà D và ông Đ được thực hiện sau khi Tòa án đang thụ lý giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 288 giữa bà T và ông T1, bà D là vi phạm điểm b khoản 1 Điều 188, khoản 1 Điều 191 Luật Đất đai năm 2013.

Đến ngày 20/01/2025 bà T, ông T1, bà D và ông Đ thừa nhận đã tự thỏa thuận giải quyết được với nhau nên thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của bà T. Từ những nhận định phân tích nêu trên cần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/02/2024 giữa ông T1, bà D và ông Đ là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

[5]. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 877, quyển 04/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/4/2024 tại Văn phòng C1 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Đức Đ và bên nhận chuyển nhượng ông Trần Xuân H, bà Nguyễn Thị T4 đối với diện tích đất 240m^2 thửa 288, tờ bản đồ 09 xã P thì thấy rằng:

Như đã nhận định phân tích nêu trên, hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/02/2024 giữa ông T1, bà D và ông Đ vô hiệu nên ngày 04/4/2024 ông Đ lại lập hợp đồng chuyển nhượng thửa 288 cho ông Trần Xuân H, bà Nguyễn Thị T4 là không đúng quy định của pháp luật. Ngày 20/01/2025 ông H, bà T4 cũng đã có đơn trình bày đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà T (BL340). Vì vậy, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/4/2024 giữa ông Đ và ông H, bà T4 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

[6]. Đối với việc giải quyết hậu quả khi tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/01/2023 giữa bà T và ông T1, bà D; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/02/2024 giữa ông T1, bà D và ông Đ; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/4/2024 giữa ông Đ và ông H, bà T4 thì:

Tại phiên tòa, bà T xác định để giải quyết việc của bà T thì bà T đã tự thỏa thuận giải quyết với ông T1, ông Đ, ông H, bà T4 cụ thể, trong số tiền 350.000.000đồng ông T2, bà Q vay của ông T1 thì bà T đã thanh toán cho ông T1 100.000.000đồng để các bên hủy các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Ông H, bà T4 đã trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T, hiện nay các bên không tranh chấp nên bà T không yêu cầu Tòa án giải quyết về hậu quả khi Tòa án tuyên vô hiệu 03 hợp đồng nêu trên. Việc giữa bà T và ông T2, bà Q thì bà T cũng sẽ tự thỏa thuận giải quyết với ông T2, bà Q sau nên bà T không yêu cầu Tòa án giải quyết. Vì vậy, Hội đồng xét xử không đặt ra để xem xét giải quyết.

Phía ông T1, bà D, ông Đ, ông H, bà T4 cũng trình bày đã tự thỏa thuận giải quyết xong với bà T nên ông T1, bà D, ông Đ, ông H, bà T4 đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà T, các ông bà không có yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu (BL340, 343, 347, 353-356). Đây là sự tự nguyện định đoạt của các bên đương sự, không trái với đạo đức xã hội, không trái với quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử không đặt ra để xem xét giải quyết đối với hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[8] Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T buộc ông T1, bà D di dời toàn bộ tài sản của ông bà trên đất đi nơi khác, trả lại nguyên hiện trạng ban đầu của thửa đất 288 và căn nhà trên đất cho bà T và yêu cầu trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 456592 thì bà T xác định lâu nay bà T đã sử dụng nhà đất nêu trên và bà T xác định ông H, bà T4 đã trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 456592 cho bà T nên bà T xin rút 02 yêu cầu khởi kiện này (BL365). Vì vậy, căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng Dân sự cần đình chỉ yêu cầu khởi kiện nêu trên của bà T là phù hợp.

[9]. Đối với yêu cầu hủy đăng ký biến động tại trang IV của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 456592 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 17/01/2019 thì thấy rằng: Do tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/01/2023 giữa bà T và ông T1, bà D; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/02/2024 giữa ông T1, bà D và ông Đ; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/4/2024 giữa

ông Đ và ông H, bà T4 nên lẽ ra phải hủy các phần đã đăng ký biện động sang tên cho ông T1, bà D; ông Đ, ông H, bà T4 tại trang IV của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 456592. Tuy nhiên, theo hướng dẫn tại Công văn 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao thì không cần tuyên hủy phần điều chỉnh trang IV của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 456592 mà Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L căn cứ vào Bản án của Tòa án để giải quyết, điều chỉnh lại đăng ký biến động đã đăng ký cho ông T1, bà D ngày 12/4/2023; đã đăng ký biến động sang tên ông Đ vào ngày 11/3/2024 và đã đăng ký biến động sang tên cho ông H, bà T4 vào ngày 15/5/2024.

[10]. Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án bà T có yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản tranh chấp nên bà T nộp chi phí tố tụng là 10.885.000đồng, tại phiên tòa phía nguyên đơn tự nguyện nhận chịu, không yêu cầu giải quyết nên cần ghi nhận.

[11]. Về án phí: Do chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do tuyên bố vô hiệu 03 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 217, Điều 227, Điều 228, Điều 235 và Điều 266 Bộ luật tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 131, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 166, Điều 188, Điều 191 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 12, Điều 26, Điều 27 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.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 180, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/01/2023 được công chứng tại Văn phòng C1 giữa bên chuyển nhượng bà Phạm Thị T và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Trọng T1, bà Doãn Thị D đối với diện tích đất

240m^2 thửa 288, tờ bản đồ 09 xã P.

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 435, quyển số 02/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/02/2024 tại Văn phòng C1 giữa bên chuyển nhượng vợ chồng ông Nguyễn Trọng T1, bà Doãn Thị D và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Đức Đ đối với diện tích đất 240m^2 thửa 288, tờ bản đồ 09 xã P.

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 877, quyển 04/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/4/2024 tại Văn phòng C1 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Đức Đ và bên nhận chuyển nhượng ông Trần Xuân H, bà Nguyễn Thị T4 đối với diện tích đất 240m^2 thửa 288, tờ bản đồ 09 xã P.

Bà Phạm Thị T được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký điều chỉnh biến động sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T về việc buộc ông Nguyễn Trọng T1, bà Doãn Thị D di dời toàn bộ tài sản của ông bà trên đất đi nơi khác, trả lại nguyên hiện trạng ban đầu của thửa đất 288 và căn nhà trên đất cho bà Phạm Thị T; Đình chỉ yêu cầu trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 456592.

3. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L căn cứ vào Bản án của Tòa án để giải quyết xóa điều chỉnh các đăng ký biến động (phần đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn Trọng T1, bà Doãn Thị D ngày 12/4/2023; phần đăng ký biến động sang tên cho ông Nguyễn Đức Đ vào ngày 11/3/2024 và phần đăng ký biến động sang tên cho ông Trần Xuân H, Nguyễn Thị T4 vào ngày 15/5/2024) đã đăng ký tại trang IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 456592 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 17/01/2019.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Phạm Thị T tự nguyện nhận chịu số tiền 10.885.000đồng (Mười triệu, tám trăm tám mươi lăm ngàn đồng) và đã được quyết toán xong.

5. Về án phí: Hoàn trả cho bà Phạm Thị T 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004354 ngày 15/12/2023; 600.000đồng (Sáu trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004623 ngày 10/4/2024; 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004714 ngày

21/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

Buộc ông Nguyễn Trọng T1, bà Doãn Thị D phải chịu 900.000đồng (Chín trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ 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".

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (28/02/2025), các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo. Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Lâm Đồng (02);
- VKSND huyện Lâm Hà;
- Chi cục THADS huyện Lâm Hà;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, BP.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Trịnh Đoàn Hạnh Trang