

Bản án số: 17/2025/DS-ST

Ngày: 04 - 9 - 2025

*“V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng qsd đất và Tranh chấp hợp
đồng đặt cọc”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 – ĐẮK LẮK**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phan Bá Bảy
- *Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Văn Giang và ông Nguyễn Thành Thông
- *Thư ký phiên tòa:* Ông Huỳnh Quốc Thắng - Thư ký TAND Khu vực 7 - Đắk Lắk
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 7 - Đắk Lắk tham gia phiên toà:*

Ông Nguyễn Hải Bằng - Kiểm sát viên

Trong các ngày 28/8/2025 và 04/9/2025, tại Phòng xét xử Tòa án nhân dân khu vực 7 - Đắk Lắk, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 111/2024/TLST-DS ngày 24 tháng 10 năm 2024 về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2025/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 6 năm 2025 và Thông báo mở lại phiên toà số 11/TB-TA ngày 20/8/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Văn S - sinh năm 1976 (vắng mặt)
Bà Đào Thị Thanh H - sinh năm 1976 (vắng mặt)
Địa chỉ: P, D8b TT Công ty G1, Phường M, Đ, thành phố Hà Nội.
Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:
Ông Nguyễn Cảnh T - sinh năm 1988 (có mặt)
Địa chỉ: Thôn D, xã M, tỉnh Đắk Lắk (trước đây là: Thôn D, xã K, huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk).
- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Đình L - sinh năm 1987 (có đơn xin vắng mặt).
Bà Trần Thị D - sinh năm 1983 (có đơn xin vắng mặt).
Địa chỉ: Tổ dân phố A, xã M, tỉnh Đắk Lắk (trước đây là: Tổ dân phố A, thị trấn M'Đrăk, huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk).
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*
+ Bà Nguyễn Thị A - sinh năm 1973 (có mặt)
Địa chỉ: Thôn E, xã C, tỉnh Đắk Lắk (trước đây là: Thôn E, xã C, huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk).
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Ông Phạm Văn T1 - sinh năm 1993 (có đơn xin vắng mặt)
Địa chỉ: Buôn Đ, xã C, tỉnh Đắk Lắk (trước đây là: Buôn Đắk, xã C, huyện M'Drăk, tỉnh Đắk Lắk).
+ Thi hành án dân sự tỉnh Đ (trước đây là: Chi cục thi hành án dân sự huyện M'Drăk, tỉnh Đắk Lắk).

Người đại diện theo pháp luật Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk:

Ông Vũ Anh T2 - Chức vụ: Trưởng thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Người được phân công tham gia tố tụng: Ông Hoàng Văn T3 (vắng mặt).

Chức vụ: Trưởng phòng Phòng thi hành án dân sự khu vực 7 – Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, lời khai tại Tòa án và lời trình bày tại phiên tòa của đại diện cho nguyên đơn:

Vợ chồng ông Phạm Văn S, bà Đào Thị Thanh H (gọi là vợ chồng ông S) không có quan hệ anh em, họ hàng, thân thiết gì với vợ chồng ông Nguyễn Đình L, bà Trần Thị D (gọi là vợ chồng ông L). Tháng 10/2023 vợ chồng ông S có nhu cầu mua đất và được ông Phạm Văn T1 (có quan hệ anh em họ với ông S) giới thiệu đến gặp vợ chồng ông L. Sau khi ông S gặp ông L thì ông L cung cấp thông tin cho ông S biết về việc vợ chồng ông L có 02 thửa đất, đang thế chấp Ngân hàng B để vay tiền đã quá hạn trả nợ; nếu vợ chồng ông S có nhu cầu mua thì trả nợ thay vợ chồng ông L cho Ngân hàng B thì vợ chồng ông L rút giấy CNQSD đất ra làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông S. Sau khi trao đổi hai bên thống nhất giá trị 02 thửa đất và vợ chồng ông S sẽ đứng ra trả nợ cho Ngân hàng thay vợ chồng ông L, lấy giấy CNQSD đất ra để hai bên làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Do điều kiện ở xa nên vợ chồng ông S đã chuyển tiền cho ông Phạm Văn T1 (người em họ) để ông T1 đứng ra trả nợ cho Ngân hàng. Ngày 18/10/2023, được sự uỷ quyền của vợ chồng ông L, ông Phạm Văn T1 đã làm thủ tục trả nợ, tất toán với Ngân hàng B và lấy giấy CNQSD đất về giao cho vợ chồng ông L. Ngày 30/10/2023 và ngày 02/11/2023 vợ chồng ông L làm thủ tục xoá đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật.

Ngày 31/10/2023 vợ chồng ông L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông S thửa đất số 335 (tách ra từ thửa 64), tờ bản đồ số 33, diện tích 340,8m², tọa lạc tại Buôn H, xã C, huyện M'D, tỉnh Đắk Lắk. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 3005, quyền số 01/2023TP/CC-SCCHĐGD, theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 07/11/2023 vợ chồng ông L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông S thửa đất số 589, tờ bản đồ 34, diện tích 114,6m², tọa lạc tại Buôn Đ, xã C, huyện M'D, tỉnh Đắk Lắk. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 006842, quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD, theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 10/11/2023 ông S nộp toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng đến bộ phận một cửa của Ủy ban

nhân dân huyện M2'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định.

Ngày 16/11/2023 vợ chồng ông S không biết vì lý do gì mà Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện M3'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk có văn bản “*Đề nghị tạm dừng giao dịch đối với tài sản*” của vợ chồng ông L để phục vụ công tác điều tra. Đến ngày 21/3/2024, Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện M3'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk có văn bản đề nghị giải tỏa việc tạm dừng giao dịch đối với tài sản của vợ chồng ông L.

Ngày 22/3/2024 vợ chồng ông S cũng không biết vì lý do gì mà Chi cục thi hành án dân sự huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định số 13/QĐ-CCTHADS về việc “*Tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản*” của vợ chồng ông L.

Vợ chồng ông S nhận thấy, việc vợ chồng ông S nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông L là theo sự thoả thuận của hai bên, phù hợp với quy định pháp luật, không nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ, số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất vợ chồng ông L sử dụng để trả nợ cho Ngân hàng B; nhưng đến nay vợ chồng ông S vẫn chưa làm được thủ tục chuyển nhượng, sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông S làm ảnh hưởng đến quyền lợi chính đáng của vợ chồng ông S. Vì vậy, vợ chồng ông S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề, cụ thể như sau:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình L, bà Trần Thị D với ông Phạm Văn S, bà Đào Thị Thanh H đối với thửa đất số 335 (tách ra từ thửa 64); tờ bản đồ số 33; diện tích 340,8m²; tọa lạc tại Buôn H, xã C, huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk; đã được Văn phòng C công chứng ngày 31/10/2023, số công chứng 3005, quyền số 01/2023TP/CC-SCCHĐGD, có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình L với ông Phạm Văn S, bà Đào Thị Thanh H đối với thửa đất số 589; tờ bản đồ số 34; diện tích 114,6m²; tọa lạc tại Buôn Đ, xã C, huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk; đã được Văn phòng C1 công chứng ngày 07/11/2023, số công chứng 006842, quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD, có hiệu lực pháp luật.

Trong trường hợp Tòa án không công nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L với vợ chồng ông S có hiệu lực pháp luật theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Đình L, bà Trần Thị D trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

+ Đối với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông S, bà H:

Vợ chồng ông Nguyễn Đình L, bà Trần Thị D có 02 thửa đất: thửa đất số 335 (tách ra từ thửa 64), tờ bản đồ số 33, diện tích 340,8m² và thửa đất số 589, tờ bản đồ số 34, diện tích 114,6m²; tại thời điểm tháng 10/2023 vợ chồng ông L đang thế chấp cho Ngân hàng B để vay tiền. Do quá hạn trả nợ nhưng không có tiền để trả nợ cho Ngân hàng; sau khi ông L biết ông S có nhu cầu mua đất (thông qua ông T1) thì ông L và ông S gặp nhau, ông L cung

cấp thông tin cho ông S biết về việc vợ chồng ông L có 02 thửa đất số 335 và 589, đang thế chấp cho Ngân hàng B để vay tiền đã quá hạn trả nợ; nếu vợ chồng ông S có nhu cầu mua thì trả nợ thay vợ chồng ông L cho Ngân hàng, rút giấy CNQSD đất ra rồi vợ chồng ông L làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông S. Sau khi trao đổi hai bên thống nhất về giá trị 02 thửa đất và vợ chồng ông S đồng ý có trách nhiệm trả nợ thay vợ chồng ông L cho Ngân hàng. Sau khi thoả thuận vợ chồng ông S đã chuyển tiền cho ông Phạm Văn T1 (là em họ ông S); vợ chồng ông L đã uỷ quyền cho ông Phạm Văn T1 thay mặt vợ chồng ông L làm thủ tục trả nợ, tất toán với Ngân hàng B và lấy giấy CNQSD đất về giao cho vợ chồng ông L. Ngày 30/10/2023 và ngày 02/11/2023 vợ chồng ông L làm thủ tục xoá đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật.

Ngày 31/10/2023 vợ chồng ông L ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông S thửa đất số 335 (tách ra từ thửa 64); tờ bản đồ số 33; Diện tích 340,8m², tọa lạc tại Buôn H, xã C, huyện M'D, tỉnh Đắk Lắk. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng C, theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 07/11/2023 ông L ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông S thửa đất số 589; tờ bản đồ 34; Diện tích: 114,6 m², tọa lạc tại Buôn Đ, xã C'M, huyện M'Drắk, tỉnh Đắk Lắk. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng C1, theo đúng quy định của pháp luật.

Sau khi vợ chồng ông L ký kết hợp đồng chuyển nhượng và các loại giấy tờ có liên quan thì đã giao toàn bộ hồ sơ cho vợ chồng ông S liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên giấy CNQSD đất cho vợ chồng ông S theo quy định của pháp luật.

Việc đến nay vợ chồng ông L vẫn chưa làm được thủ tục sang tên giấy CNQSD đất cho vợ chồng ông S không phải do lỗi của vợ chồng ông L. Nay vợ chồng ông S khởi kiện vợ chồng ông L về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông L có ý kiến như sau: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất của vợ chồng ông L cho vợ chồng ông S là hoàn toàn tự nguyện, đúng pháp luật; tại thời điểm hai bên thoả thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất này đều thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông L, không có tranh chấp với ai, không bị kê biên, việc vợ chồng ông L chuyển nhượng không nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ đối với người khác, số tiền chuyển nhượng vợ chồng ông L sử dụng vào mục đích trả nợ cho Ngân hàng B để lấy tài sản thế chấp ra mới chuyển nhượng cho vợ chồng ông S. Vì vậy, vợ chồng ông L đồng ý và đề nghị Toà án công nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L với vợ chồng ông S, có hiệu lực pháp luật. Trong trường hợp Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông S về việc công nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng này có hiệu pháp luật thì vợ chồng ông L không yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

+ Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị A:

Ông Nguyễn Đình L trình bày: Ông L có mối quan hệ quen biết và làm ăn với bà Nguyễn Thị A; ông L nhiều lần vay tiền của bà A. Do chưa có khả năng trả nợ, nên ngày 22/8/2023, bà A yêu cầu ông L ký hợp đồng đặt cọc để cam kết chuyển nhượng cho bà A thửa đất số 335 (tách ra từ thửa 64), tờ bản đồ số 33, diện tích 340m², với giá trị ghi trong hợp đồng đặt cọc là 2.300.000.000 đồng; hợp đồng đặt cọc sẽ thay thế cho G nhận nợ số tiền

2.300.000.000 đồng. Tại thời điểm ông L và bà A ký hợp đồng đặt cọc ngày 22/8/2023 thì ông L có cung cấp thông tin cho bà A biết thửa đất số 335, tờ bản đồ số 33 vợ chồng ông L đang thế chấp tại Ngân hàng B - Chi nhánh M'Đrăk để đảm bảo cho khoản vay. Ông L có nói với bà A nếu muốn lấy thửa đất trên thì bà A có thể trả tiền vào Ngân hàng để trả toàn khoản vay mà ông L đang nợ Ngân hàng thì ông L sẽ chuyển nhượng thửa đất trên cho bà A. Nhưng bà A nói với ông L là không có tiền để trả vào ngân hàng và lấy bìa ra.

Việc ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 22/8/2023 và giấy cam kết ngày 04/11/2023 với bà A chỉ một mình ông Lương thực H1, bà D (vợ ông L) hoàn toàn không biết, chữ ký của bà D trong hợp đồng đặt cọc ngày 22/8/2023 và trong giấy cam kết ngày 04/11/2023 là do ông Lương K và điểm chỉ thay bà D.

Nay bà A yêu cầu vợ chồng ông Lương thực H1 hợp đồng đặt cọc ngày 22/8/2023; giấy cam kết ngày 04/11/2023 và Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L với vợ chồng ông S lập ngày 31/10/2023 vô hiệu, thì ông L không đồng ý. Bởi lẽ, ông L không có thỏa thuận chuyển nhượng đất với bà A; thửa đất số 335 là tài sản chung của vợ chồng ông L; việc ông L ký hợp đồng đặt cọc với bà A vào ngày 22/8/2023 bản chất là thay giấy nhận nợ đối với bà A; tại thời điểm ông Lương ký hợp đồng đặt cọc thì tài sản là quyền sử dụng đất của vợ chồng ông L đang thế chấp tại Ngân hàng để vay tiền, nhưng do bà A yêu cầu ông Lương K, bản chất không phải bà A đặt cọc cho ông L số tiền 2.300.000.000 đồng. Ông L đồng ý sẽ có nghĩa vụ trả nợ cho bà A số tiền 2.300.000.000 đồng.

Bà Trần Thị D trình bày: Việc ông L ký kết hợp đồng đặt cọc vào ngày 22/8/2023 và giấy cam kết vào ngày 04/11/2023 với bà A thì bà D hoàn toàn không biết, bà D không tham gia và cũng không ký vào hợp đồng đặt cọc và giấy cam kết; bà D không đồng ý chuyển nhượng thửa đất số 335, tờ bản đồ số 33 cho bà A. Vì vậy, bà D không đồng ý với các yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị A.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Nguyễn Thị A trình bày:

Ngày 22/8/2023, bà A và vợ chồng ông L thỏa thuận với nhau: Vợ chồng ông L chuyển nhượng cho bà A thửa đất số 335 (tách ra từ thửa 64), tờ bản đồ số 33, diện tích 340,8m², với giá trị thửa đất là 2.300.000.000 đồng, để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bà A có đặt cọc cho vợ chồng ông L số tiền 2.300.000.000 đồng, vợ chồng ông L hẹn bà A sau 35 ngày kể từ ngày nhận cọc vợ chồng ông L sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 335 cho bà A; đến ngày 04/11/2023 vợ chồng ông L vẫn không thực hiện, nên ông L viết giấy cam kết và hẹn sau 45 ngày ông L sẽ lấy bìa đỏ về làm thủ tục chuyển nhượng cho bà A. Chữ ký, chữ viết Trần Thị D và dấu vân tay điểm chỉ trong hợp đồng đặt cọc ngày 22/8/2023 và trong giấy cam kết ngày 04/11/2023 có phải do bà D (vợ ông L) ký, điểm chỉ hay không thì bà A cũng không biết. Bởi vì, hợp đồng đặt cọc và giấy cam kết là do ông Lương V, còn bà D có ký và điểm chỉ hay không thì bà A không biết. Bà A xác định nếu bà D không ký, không điểm chỉ thì do ông L (chồng bà D) ký và điểm chỉ thay cho bà D, nên ông L phải chịu trách nhiệm.

Ngoài việc bà A đặt cọc cho vợ chồng ông L số tiền 2.300.000.000 đồng, thì ngày 06/11/2023 bà A còn cho vợ chồng ông L, bà D vay số tiền 1.300.000.000 đồng, do đến hạn

không trả nợ cho bà A, nên ngày 01/02/2024 bà A đã khởi kiện vợ chồng ông L tại Tòa án và đã được giải quyết theo Quyết định công nhận hòa giải thành tại Tòa án số 03/2024/QĐCNHGT-DS ngày 27/2/2024 của Tòa án nhân dân huyện M'Đrăk; hiện nay bà A đang làm đơn yêu cầu Thi hành án theo quy định của pháp luật.

Nay bà A yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề, cụ thể như sau:

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Đình L, bà Trần Thị D phải thực hiện Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/8/2023 và giấy cam kết ngày 04/11/2023 mà ông Nguyễn Đình L, bà Trần Thị D1 đã ký kết với bà A. Trường hợp ông L, bà D1 không tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/8/2023 và giấy cam kết ngày 04/11/2023 mà ông L, bà D1 đã ký kết với bà A thì bà A yêu cầu ông L, bà D1 phải trả lại cho bà A số tiền mà bà A đã đặt cọc cho ông L, bà D1 là 2.300.000.000 đồng.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình L, bà Trần Thị D với ông Phạm Văn S, bà Đào Thị Thanh H đối với thửa đất số 335 (tách ra từ thửa 64); tờ bản đồ số 33; diện tích 340,8m²; tọa lạc tại Buôn H, xã C, huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk; đã được Văn phòng C công chứng ngày 31/10/2023, số công chứng 3005, quyền số 01/2023TP/CC-SCCHĐGD vô hiệu.

+ Ông Phạm Văn T1 trình bày:

Ông Phạm Văn T1 và vợ chồng ông Phạm Văn S, bà Đào Thị Thanh H có quan hệ là họ hàng với nhau.

Sau khi biết ông S có nhu cầu mua đất và ông L có nhu cầu bán đất, nên ông T1 đã giới thiệu cho ông S và ông L gặp nhau để trao đổi về việc mua, bán đất. Sau khi hai bên gặp nhau, trao đổi và đi đến thống nhất: Do vợ chồng ông L còn thế chấp 02 thửa đất số 335 và 589 cho Ngân hàng để vay tiền, đã quá hạn trả nợ nhưng vợ chồng ông L không có khả năng trả nợ, nên vợ chồng ông S đồng ý đứng ra trả nợ thay vợ chồng ông L cho Ngân hàng; sau khi trả nợ cho Ngân hàng thì vợ chồng ông L sẽ làm thủ tục chuyển nhượng 02 thửa đất số 335 và 589 cho vợ chồng ông S.

Do ông S ở xa nên ông S đã chuyển tiền cho ông T1 để ông T1 thực hiện việc trả tiền cho Ngân hàng. Số tiền mà vợ chồng ông S chuyển cho ông T1 02 lần: Lần 1 số tiền 708.000.000 đồng; lần 2 số tiền 1.148.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền mà vợ chồng ông S chuyển cho ông T1 là 1.856.000.000 đồng. Mục đích vợ chồng ông S chuyển tiền cho ông T1 là để ông T1 trả nợ cho Ngân hàng thay vợ chồng ông L, bà D.

Ngày 18/10/2023, vợ chồng ông L, bà D ủy quyền cho ông T1 thực hiện các thủ tục trả nợ, tất toán các khoản tiền vay của vợ chồng ông L đối với Ngân hàng và nhận 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng về giao cho vợ chồng ông L, bà D; vợ chồng ông L, bà D làm thủ tục xóa đăng ký thế chấp.

Ngày 31/10/2023 vợ chồng ông L, bà D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 335 (tách ra từ thửa 64), tờ bản đồ số 33, diện tích 340,8m² cho vợ chồng ông S, bà H. Ngày 07/11/2023 vợ chồng ông L, bà D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 589, tờ bản đồ số 34, diện tích 114,6m² cho vợ chồng ông S, bà H. Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng ông T1 có mặt và chứng kiến.

Nay vợ chồng ông S, bà H khởi kiện vợ chồng ông L, bà D thì ông T1 đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật. Hiện nay ông T1 không còn liên quan gì nữa. Bởi vì, việc vợ chồng ông S chuyển tiền cho ông T1 thì ông T1 đã thực hiện đầy đủ và việc vợ chồng ông L uỷ quyền cho ông T1 thì ông T1 đã thực hiện đúng theo nội dung uỷ quyền.

+ Đại diện Thi hành án dân sự trình bày:

Theo Quyết định thi hành án số 141/QĐ-CCTHADS ngày 05/3/2024 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk đối với vợ chồng ông Nguyễn Đình L, bà Trần Thị D phải thi hành khoản tiền trả nợ 1.358.500.000 đồng và lãi suất 1,5%/tháng kể từ ngày 07/02/2024 cho đến khi trả nợ xong cho bà Nguyễn Thị A.

Theo đơn đề nghị ngăn chặn của bà Nguyễn Thị A ngày 19/3/2024, Chấp hành viên đã ban hành Quyết định số 12/QĐ-CCTHADS ngày 20/3/2024 về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 335, tờ bản đồ số 33 có tổng diện tích 340,8m², địa chỉ thửa đất: Buôn Hai, xã C, huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

Theo đơn đề nghị ngăn chặn của bà Nguyễn Thị A ngày 21/3/2024, Chấp hành viên đã ban hành Quyết định số 13/QĐ-CCTHADS ngày 22/3/2024 về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 589, tờ bản đồ số 43 có tổng diện tích 114,6m², địa chỉ thửa đất: Buôn Đăk, xã C, huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

Để đảm bảo quyền lợi cho người được thi hành án theo quy định. Cơ quan Thi hành án dân sự đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết vụ án nhằm đảm bảo bản án của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật được thi hành hành trên thực tế, đồng thời đảm bảo quyền và lợi ích hợp cho các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

+ Về giá trị tài tranh chấp: Quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự đã tự nguyện thoả thuận giá trị tài sản tranh chấp, cụ thể:

+ Thửa đất số 335 (tách ra từ thửa 64); tờ bản đồ số 33; Diện tích 340,8m², tọa lạc tại Buôn H, xã C, huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk, tài sản trên đất (không có) tại thời điểm giải quyết vụ án có giá trị là 1.390.000.000 đồng.

+ Thửa đất số 589; tờ bản đồ 34; Diện tích: 114,6 m², tọa lạc tại Buôn Đ, xã C'M, huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk, tài sản trên đất (có ngôi nhà) tại thời điểm giải quyết vụ án có giá trị là 680.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Quá trình thụ lý Thẩm phán đã xác định đúng quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, phía nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với bị đơn (ông L, bà D) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông T1 và đại diện cơ quan thi hành án dân sự) đã được Tòa án thông báo hợp lệ và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Áp dụng các Điều 117, 119, 501, 502, 503 và Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 và các Điều 167, 168, 188 Luật đất đai năm 2013.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Phạm Văn S, Đào Thị Thanh H về việc:

+ Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình L, bà Trần Thị D với ông Phạm Văn S, bà Đào Thị Thanh H đối với thửa đất số 335 (tách ra từ thửa 64), tờ bản đồ số 33, diện tích 340,8m², tọa lạc tại Buôn H, xã C, huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk, đã được Văn phòng C; Địa chỉ: Tổ dân phố C, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk công chứng ngày 31/10/2023 theo số công chứng 3005, quyển số 01/2023TP/CC-SCCHĐGD, có hiệu lực pháp luật.

+ Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình L với ông Phạm Văn S, bà Đào Thị Thanh H đối với thửa đất số 589, tờ bản đồ số 34, diện tích 114,6m², tọa lạc tại Buôn Đ, xã C, huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk, đã được Văn phòng C1; Địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk công chứng ngày 07/11/2023 theo số công chứng 006842, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD, có hiệu lực pháp luật.

2. Bác toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị A, về việc:

+ Yêu cầu ông Nguyễn Đình L, bà Trần Thị D phải thực hiện Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/8/2023 và giấy cam kết ngày 04/11/2023 mà ông Nguyễn Đình L đã ký kết với bà Nguyễn Thị A.

+ Yêu cầu ông Nguyễn Đình L, bà Trần Thị D phải trả lại cho bà Nguyễn Thị A số tiền mà bà A đã đặt cọc cho ông L là 2.300.000.000 đồng.

+ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình L, bà Trần Thị D với ông Phạm Văn S, bà Đào Thị Thanh H vào ngày 31/10/2023 đối với thửa đất số 335 (tách ra từ thửa 64), tờ bản đồ số 33, diện tích 340,8m², được công chứng tại Văn phòng C vô hiệu.

3. Về án phí: Áp dụng Điều 147 BLTTDS; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016, buộc các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu thu thập được có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, tuy nhiên trước khi mở phiên tòa bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ

liên quan có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2]. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ vào đơn khởi kiện của nguyên đơn và đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Đắk Lắk theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự và Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

3.1 Căn cứ vào lời trình bày của các bên đương sự và các tài liệu, chứng cứ do đương sự cung cấp cũng như các tài liệu, chứng cứ mà Tòa án thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử, xét thấy:

Ngày 06/10/2022 vợ chồng ông L, bà D ký hợp đồng tín dụng số 03/2022/12884857/HĐTD với Ngân hàng B để vay số tiền gốc 1.000.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc trả nợ vợ chồng ông L có thể chấp cho Ngân hàng B tài sản là QSD thửa đất số 335 (tách ra từ thửa 64), tờ bản đồ số 33, diện tích 340,8m², giấy CNQSD đất số DA 237005, tọa lạc tại Buôn H, xã C, huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk, theo Hợp đồng thế chấp số 03/2021/12884857/HĐBĐ ngày 03/11/2021. Ngày 14/6/2023 vợ chồng ông L, bà D ký hợp đồng tín dụng số 02/2023/12884857/HĐTD với Ngân hàng B để vay số tiền gốc 700.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc trả nợ vợ chồng ông L có thể chấp cho Ngân hàng tài sản là QSD thửa đất số 589, tờ bản đồ 34, diện tích 114,6 m², giấy CNQSD đất số ĐĐ 053740, tọa lạc tại Buôn Đ, xã C'M, huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk theo Hợp đồng thế chấp số 01/2023/12884857/HĐBĐ ngày 14/6/2023. Quá thời hạn trả nợ theo hợp đồng tín dụng nhưng vợ chồng ông L, bà D không có khả năng trả nợ. Tại thời điểm này vợ chồng ông S, bà H có nhu cầu mua đất và vợ chồng ông L, bà D có nhu cầu bán đất để lấy tiền trả nợ cho Ngân hàng và được ông Phạm Văn T1 giới thiệu, nên ông S gặp được ông L. Sau khi ông S gặp ông L thì hai bên đã trao đổi, thỏa thuận và đi đến thống nhất: Vợ chồng ông L đồng ý chuyển nhượng 02 thửa đất (số C và số 589) cho vợ chồng ông S với giá trị hai bên thỏa thuận là 2.070.000.000 đồng (1.390.000.000đ + 680.000.000đ). Tại thời điểm thỏa thuận do giấy CNQSD đất vợ chồng ông L còn thế chấp cho Ngân hàng B để vay tiền, nên ông L yêu cầu vợ chồng ông S phải trả nợ cho Ngân hàng thay vợ chồng ông L; sau khi tất toán nợ và lấy giấy CNQSD đất về thì vợ chồng ông L làm thủ tục chuyển nhượng sang tên giấy CNQSD đất cho vợ chồng ông S. Vợ chồng ông S đồng ý với yêu cầu của vợ chồng ông L và đã chuyển tiền cho ông Phạm Văn T1 (người em họ) để trả nợ thay cho vợ chồng ông L cho Ngân hàng B theo yêu cầu của vợ chồng ông L.

Ngày 18/10/2023 vợ chồng ông L uỷ quyền cho ông T1 thực hiện việc trả nợ cho Ngân hàng và lấy giấy CNQSD đất của vợ chồng ông L về. Sau khi được uỷ quyền ông T1 đã sử dụng số tiền của vợ chồng ông S trả nợ cho Ngân hàng và lấy giấy CNQSD đất của vợ chồng ông L về và làm các thủ tục xóa thế chấp QSD đất theo quy định.

Ngày 31/10/2023 vợ chồng ông L ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông S thửa đất số 335 (tách ra từ thửa 64), tờ bản đồ số 33, diện tích 340,8m², giấy CNQSD đất số DA 237005, tọa lạc tại Buôn H, xã C, huyện M'D, tỉnh Đắk Lắk. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 07/11/2023 ông L ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông S thửa đất số 589, tờ bản đồ 34, diện tích 114,6 m², giấy CNQSD đất số ĐĐ 053740, tọa lạc tại Buôn Đ, xã C'M, huyện M'Drăk, tỉnh Đắk Lắk. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng theo đúng quy định của pháp luật.

Việc các bên ký kết 02 Hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc; tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được nhà nước cấp giấy CNQSD đất; quyền sử dụng đất không thế chấp, không bị kê biên; mục đích chuyển nhượng không nhằm trốn tránh nghĩa vụ đối với người khác và có đầy đủ các điều kiện chuyển nhượng theo quy định của Luật đất đai và Bộ luật dân sự; Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng, chứng thực theo đúng quy định của pháp luật.

3.2 Đối với việc Cơ quan cảnh sát điều tra ban hành Công văn số 52/DCSHS-KT-MT ngày 16/11/2023 về việc đề nghị tạm dừng giao dịch đối với tài sản là QSD đất 02 thửa đất (335 và 589) để phục vụ cho công tác điều tra (BL số 57). Hội đồng xét xử xét thấy, Kết quả điều tra, Cơ quan cảnh sát điều tra đã có kết luận 02 thửa đất này không có liên quan gì đến việc xử lý tin báo của Cơ quan cảnh sát điều tra. Vì vậy, ngày 21/3/2024, Cơ quan cảnh sát điều tra đã ban hành công văn số 29/ĐCSHS-KT-MT đề nghị giải toả việc tạm dừng giao dịch đối với tài sản là quyền sử dụng 02 thửa đất 335 và 589 (BL số 25).

3.3 Đối với việc Chi cục thi hành án dân sự ban hành Quyết định số 12/QĐ-CCTHADS ngày 20/3/2024 và Quyết định số 13/QĐ-CCTHADS ngày 22/3/2024 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với 02 thửa đất 335 và 589 theo đơn yêu cầu của bà Nguyễn Thị A (người được thi hành án). Hội đồng xét xử xét thấy, bà Nguyễn Thị A căn cứ vào Quyết định công nhận kết quả hoà giải thành tại Toà án số 03/2024/QĐCNHGT-DS ngày 27/02/2024 của Toà án nhân dân huyện M'Drăk để yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự ban hành Quyết định tạm ngừng việc đăng ký biến động tài sản đối với 02 thửa đất 335 và 589 của vợ chồng ông L (người có nghĩa vụ thi hành án trả tiền cho bà A) và Chi cục thi hành án dân sự đã căn cứ vào đơn yêu cầu của bà Nguyễn Thị A để ban hành 02 Quyết định (số A và số A) nêu trên, tạm dừng việc đăng ký biến động,...đối với 02 thửa đất 335 và 589 trong trường hợp này là không phù hợp với quy định của pháp luật và không phù hợp với diễn biến khách quan. Bởi lẽ, việc vợ chồng ông L ký kết Hợp đồng chuyển nhượng QSD 02 thửa đất 335 và 589 cho vợ chồng ông S đã được thực hiện vào ngày 31/10/2023 và ngày 07/11/2023 (trước ngày vợ chồng ông L vay nợ bà A; trước ngày bà A khởi kiện vợ chồng ông L và trước ngày Toà án ban hành Quyết định công nhận kết quả hoà giải thành số 03/2024/QĐCNHGT-DS ngày 27/02/2024).

Như đã nhận định ở phần trên, việc vợ chồng ông L ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất 335 và 589 cho vợ chồng ông S là hoàn toàn tự nguyện, không bị

ai ép buộc; tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được nhà nước công nhận QSD đất; quyền sử dụng đất không thế chấp, không bị kê biên; mục đích chuyển nhượng không nhằm trốn tránh nghĩa vụ đối với người khác và có đầy đủ các điều kiện chuyển nhượng theo quy định của Luật đất đai và Bộ luật dân sự; Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng, chứng thực theo đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, việc Chi cục thi hành án dân sự ban hành 02 Quyết định (số A, 13) nêu trên, về việc tạm dừng việc đăng ký biến động,...đối với 02 thửa đất 335 và 589 đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng ông S. Trong trường hợp này, nếu Cơ quan điều tra không có văn bản đề nghị tạm dừng việc đăng ký biến động đối với 02 thửa đất 335 và 589 của vợ chồng ông L để phục vụ cho công tác điều tra thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất 335 và 589 giữa vợ chồng ông L với vợ chồng ông S đã hoàn thành trước ngày bà A khởi kiện vợ chồng ông L (ngày 01/02/2024) và trước ngày Toà án ban hành Quyết định công nhận kết quả hoà giải thành số 03/2024/QĐCNHGT-DS ngày 27/02/2024.

Từ những nhận định, phân tích tại các mục [3.1; 3.2; 3.3]. Hội đồng xét xử xét thấy: Hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L, bà D với vợ chồng ông S, bà H nêu trên là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật, cho nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông S, bà H đối với vợ chồng ông L, bà D, về việc:

+ Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Đình L, bà Trần Thị D với bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Văn S, bà Đào Thị Thanh H đối với thửa đất số 335 (tách ra từ thửa 64), tờ bản đồ số 33, diện tích 340,8m² tọa lạc tại Buôn H, xã C, huyện M'Drắk, tỉnh Đắk Lắk, được công chứng số 3005, quyền số 01/2023TP/CC-SCCHĐGD ngày 31/10/2023 tại Văn phòng C, có hiệu lực pháp luật.

+ Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Đình L, bà Trần Thị D với bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Văn S, bà Đào Thị Thanh H đối với thửa đất số 589, tờ bản đồ số 34, diện tích 114,6m² tọa lạc tại Buôn Đ, xã C, huyện M'Drắk, tỉnh Đắk Lắk, được công chứng số 006842, quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/11/2023 tại Văn phòng C1, có hiệu lực pháp luật.

[4]. Về yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị A.

4.1 Đối với yêu cầu vợ chồng ông L, bà D phải thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 22/8/2023 và giấy cam kết ngày 04/11/2023 mà ông L ký kết với bà A. Hội đồng xét xử, xét thấy:

4.1.1 Tính pháp lý của hợp đồng đặt cọc ngày 22/8/2023 và giấy cam kết ngày 04/11/2023 mà hai bên ký kết: Quá trình giải quyết vụ án ông L thừa nhận, việc ông L ký hợp đồng đặt cọc ngày 22/8/2023 và giấy cam kết ngày 04/11/2023 với bà A là có thật. Tuy nhiên, việc bà A cho rằng ngày 22/8/2023 bà A đặt cọc cho ông L số tiền 2.300.000.000 đồng để ghi trong hợp đồng đặt cọc là không đúng mà đây là số tiền do ông L vay bà A nhiều lần và tính đến ngày 22/8/2023 ông L còn nợ bà A số tiền 2.300.000.000 đồng, do ông L chưa có khả năng trả nợ nên bà A yêu cầu ông L phải ký hợp đồng đặt cọc với bà A; tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, ông L có báo cho bà A biết quyền sử dụng đất đang thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền nhưng bà A vẫn yêu cầu ông L ký kết hợp đồng đặt cọc nêu trên; khi

ký hợp đồng đặt cọc chỉ có một mình ông Lương thực H1, bà D (vợ ông L) hoàn toàn không biết, chữ ký của bà D trong hợp đồng đặt cọc ngày 22/8/2023 và trong giấy cam kết ngày 04/11/2023 là do ông Lương K thay bà D. Hội đồng xét xử xét thấy, việc ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 22/8/2023 và giấy cam kết thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 04/11/2023 giữa bà A và ông L là có thật, hai bên đều thừa nhận; tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc không có ai bị hạn chế năng lực hành vi dân sự; các nội dung, điều khoản mà hai bên thỏa thuận ký kết trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Như vậy, hợp đồng đặt cọc mà hai bên ký kết đã tuân thủ các quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự.

4.1.2 Quá trình thực hiện hợp đồng:

+ Đối với bà A (bên đặt cọc): Căn cứ vào lời trình bày của ông L, các tài liệu thu thập được và giá trị lô đất chuyển nhượng tại thời điểm đặt cọc, thì việc bà A cho rằng ngày 22/8/2023 bà A trực tiếp giao cho ông L số tiền 2.300.000.000 đồng là không đúng với sự thực khách quan mà số tiền 2.300.000.000 đồng ghi trong hợp đồng đặt cọc là số tiền mà ông L còn nợ bà A, do chưa có khả năng trả nợ nên chuyển số nợ này sang hợp đồng đặt cọc. Mặc dù số tiền 2.300.000.000 đồng được ghi trong hợp đồng đặt cọc là số tiền do ông L còn nợ bà A và được chuyển sang số tiền đặt cọc, nhưng đây vẫn là giá trị của hợp đồng đặt cọc và có căn cứ để xác định bà A đã thực hiện nghĩa vụ của bên đặt cọc đối với ông L là bên nhận cọc với số tiền đặt cọc và nhận cọc là 2.300.000.000 đồng; mục đích đặt cọc để đảm bảo cho việc thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 335 (tách ra từ thửa 64), tờ bản đồ số 33, diện tích 340,8m², giấy CNQSD đất số DA 237005, tọa lạc tại Buôn H, xã C, huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk, giữa ông L với bà A.

+ Đối với ông L (bên nhận cọc): Căn cứ vào Hợp đồng đặt cọc ngày 22/8/2023 thì thời hạn mà ông L cam kết thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 335 cho bà A là sau 35 ngày kể từ ngày 22/8/2023; đến ngày 04/11/2023 ông L vẫn chưa thực hiện được nên tiếp tục viết giấy cam kết và hẹn sau 45 ngày ông L sẽ lấy bìa đỏ về và sang tên cho bà A, nhưng đến nay ông L vẫn không thực hiện được.

4.1.3 Lỗi dẫn đến việc các bên không thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 335, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc thì quyền sử dụng thửa đất số 335 vợ chồng ông L còn thế chấp cho Ngân hàng B để vay tiền; do vợ chồng ông Lương M1 khả năng trả nợ nên không có tiền trả nợ cho Ngân hàng để lấy giấy CNQSD đất về thực hiện việc sang nhượng; việc ký kết hợp đồng đặt cọc chỉ một mình ông Lương thực H1, bà D (vợ ông L) không biết và cũng không đồng ý chuyển nhượng thửa đất 335 cho bà A, trong khi đó thửa đất 335 là tài sản chung của vợ chồng ông L, bà D. Hội đồng xét xử xét thấy, lỗi dẫn đến việc 2 bên không thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 335 theo hợp hợp đồng đặt cọc ngày 22/8/2023 là do lỗi cả hai bên bà A và ông L.

Từ những nhận định, phân tích tại các mục [4.1.1; 4.1.2; 4.1.3]. Hội đồng xét xử xét thấy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của bà A đối với vợ chồng ông L, bà D về việc buộc vợ chồng ông L, bà D phải thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 22/8/2023 và giấy cam kết ngày 04/11/2023 mà ông Nguyễn Đình L đã ký kết với bà Nguyễn Thị A.

4.2 Đối với yêu cầu vợ chồng ông L, bà D phải trả lại cho bà A số tiền 2.300.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, tuy hợp đồng đặt cọc chỉ có ông L giao dịch, ký kết với bà A, bà D (vợ ông L) không ký vào hợp đồng đặt cọc, nhưng số tiền 2.300.000.000 đồng ghi trong hợp đồng đặt cọc ông L thừa nhận đây là số tiền do ông L vay của bà A để về làm ăn nhằm mục đích phát triển kinh tế cho gia đình. Vì vậy, căn cứ vào Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình, bà D và ông L cùng phải có nghĩa vụ trả cho bà A số tiền 2.300.000.000 đồng.

Do không có căn cứ để buộc vợ chồng ông L, bà D tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 22/8/2023 và giấy cam kết ngày 04/11/2023 mà ông Nguyễn Đình L đã ký kết với bà Nguyễn Thị A. Cho nên phải buộc vợ chồng ông L, bà D có nghĩa vụ trả lại cho bà A số tiền 2.300.000.000 đồng. Do trong hợp đồng đặt cọc ngày 22/8/2023 không có thỏa thuận phạt cọc và bà A cũng không có yêu cầu phạt cọc, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

4.3 Đối với yêu cầu: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình L, bà Trần Thị D với ông Phạm Văn S, bà Đào Thị Thanh H đối với thửa đất số 335 (tách ra từ thửa 64); tờ bản đồ số 33; diện tích 340,8m²; tọa lạc tại Buôn H, xã C, huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk; đã được Văn phòng C công chứng ngày 31/10/2023, số công chứng 3005, quyển số 01/2023TP/CC-SCCHĐGD vô hiệu.

Như đã nhận định, phân tích tại các mục [3.1; 3.3 và 4.1] và kết quả xác minh tại Văn phòng C: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 335 (tách ra từ thửa 64), tờ bản đồ số 33, diện tích 340,8m², giấy CNQSD đất số DA 237005 giữa vợ chồng ông L, bà D với vợ chồng ông S, bà H được ký kết và công chứng ngày 31/10/2023 là hợp pháp, nên có hiệu lực pháp luật. Đối với hợp đồng đặt cọc ngày 22/8/2023 giữa bà A với ông L, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 335 thì quyền sử dụng thửa đất này vợ chồng ông L đang thế chấp cho Ngân hàng; thửa đất 335 là tài sản chung của vợ chồng ông L, bà D nhưng bà D không đồng ý chuyển nhượng cho bà A; việc ký kết hợp đồng đặt cọc với bà A chỉ một mình ông Lương thực H1, cho nên hợp đồng đặt cọc ngày 22/8/2023 giữa bà A với ông L không thực hiện được. Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của bà A về việc: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Đình L, bà Trần Thị D với vợ chồng ông Phạm Văn S, bà Đào Thị Thanh H đối với thửa đất số 335 (tách ra từ thửa 64), tờ bản đồ số 33, diện tích 340,8m² tọa lạc tại Buôn H, xã C, huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk, được công chứng số 3005, quyển số 01/2023TP/CC-SCCHĐGD ngày 31/10/2023, tại Văn phòng C vô hiệu.

[5]. Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí

dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng;

Do yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận một phần, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với nghĩa vụ mà bị đơn phải thực hiện là 2.300.000.000 đồng, cụ thể số tiền án phí mà bị đơn phải chịu là: 72.000.000 đồng + (300.000.000 đồng x 2%) = 78.000.000 đồng.

Do yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không được chấp nhận một phần, nên người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với phần yêu cầu không được chấp nhận, cụ thể số tiền án phí mà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên có yêu cầu độc lập phải chịu là 600.000 đồng.

Đối với số tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên hoàn trả lại cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 228; Điều 271; Khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 117, 119, 501, 502, 503 và Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp Dụng các Điều 167, 168, 188 Luật đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn S, bà Đào Thị Thanh H.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình L, bà Trần Thị D với ông Phạm Văn S, bà Đào Thị Thanh H đối với thửa đất số 335 (tách ra từ thửa 64); tờ bản đồ số 33; diện tích 340,8m²; tọa lạc tại Buôn H, xã C, huyện M'Drắk, tỉnh Đắk Lắk; đã được Văn phòng C công chứng ngày 31/10/2023, số công chứng 3005, quyền số 01/2023TP/CC-SCCHĐGD, có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình L với ông Phạm Văn S, bà Đào Thị Thanh H đối với thửa đất số 589; tờ bản đồ số 34; diện tích 114,6m²; tọa lạc tại Buôn Đ, xã C, huyện M'Drắk, tỉnh Đắk Lắk; đã được Văn phòng C1 công chứng ngày 07/11/2023, số công chứng 006842, quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD, có hiệu lực pháp luật.

[2]. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị A, về việc:

- Buộc ông Nguyễn Đình L, bà Trần Thị D phải thực hiện Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/8/2023 và giấy cam kết ngày 04/11/2023 mà ông Nguyễn Đình L ký kết với bà Nguyễn Thị A.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình L, bà Trần Thị D với ông Phạm Văn S, bà Đào Thị Thanh H đối với thửa đất số 335 (tách ra từ thửa 64); tờ bản đồ số 33; diện tích 340,8m²; tọa lạc tại Buôn H, xã C, huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk; đã được Văn phòng C công chứng ngày 31/10/2023, số công chứng 3005, quyền số 01/2023TP/CC-SCCHĐGD vô hiệu.

[3]. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị A, về việc:

Buộc ông Nguyễn Đình L và bà Trần Thị D phải trả lại cho bà Nguyễn Thị A số tiền 2.300.000.000 đồng (*hai tỷ ba trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 Bộ luật dân sự.

[4]. Về án phí: Áp dụng 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, lệ phí Tòa án.

- Ông Nguyễn Đình L, bà Trần Thị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

- Ông Nguyễn Đình L, bà Trần Thị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 78.000.000 đồng đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận.

- Bà Nguyễn Thị A phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận, được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí tại Chi cục thi hành án dân sự huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 7 - Đắk Lắk) theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2023/0008876 ngày 09/01/2025.

- Hoàn trả lại cho ông Phạm Văn S, bà Đào Thị Thanh H số tiền 300.000 đồng (do ông Nguyễn Cảnh T) đã nộp thay tạm ứng án phí tại Chi cục thi hành án dân sự huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 7 - Đắk Lắk) theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2023/0008820 ngày 22/10/2024.

[5]. Quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 thoả 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 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 Đắk Lắk;
- VKSND Khu vực 7 - Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Phòng THADS Khu vực 7 - Đắk Lắk;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Phan Bá Bảy