TÒA ÁN NHÂN DÂN **TP. BUÔN MA THUỘT** **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 106/2025/DS-ST
Ngày: 17/6/2025.
V/v yêu cầu tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BUÔN MA THUỘT, TỈNH ĐẮK LẮK

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

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

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Bùi Trọng Tâm
2. Bà Nguyễn Thị Tạc

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thùy Linh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Linh - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 6 năm 2025 tại Hội trường B - Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số: 544/2024/TLST-DS ngày 24/6/2024 về việc: *"Yêu cầu tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 75/2025/QĐXXST-DS ngày 05/5/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số:110/2025/QĐST-DS ngày 23/5/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm:1963; Địa chỉ: Số 102/85 đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Hữu D, sinh năm: 1968; Địa chỉ: Số 142 đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Trần Mai S, sinh năm: 1985, bà Phan Thị Thanh T, sinh năm: 1985; Địa chỉ: Số 4/12 đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đều vắng mặt.

2. Ông Ngô Hoàng U, sinh năm: 1991, bà Trần Thị Mai T, sinh năm: 1991; Địa chỉ: 21 đường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đều vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Vũ Thị Thúy L, sinh năm: 1971, có mặt; ông Nguyễn Vũ Hữu T, sinh năm:1992, vắng mặt; Bà Nguyễn Hương G, sinh năm:1998, vắng mặt; Đều ở địa chỉ: Số 102/85 đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Hữu D, sinh năm: 1968; Địa chỉ: Số 142 đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. Văn phòng công chứng Đ; Địa chỉ trụ sở: Số 38 đường N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1.Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Võ Hữu D trình bày:

Vào ngày 29/9/2022, tại Văn phòng công chứng Đ; Địa chỉ: 38 đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Ông Nguyễn Hữu T có lập hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng cho 04 người sau: ông Trần Mai S, bà Phan Thị Thanh T; ông Ngô Hoàng U và bà Trần Thị Mai T, cụ thể như sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 020727, quyển số 09 tại Văn phòng công chứng Đại An chuyển nhượng cho ông Trần Mai S, bà Phan Thị Thanh T thửa đất tách ra từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: U 033565; số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: 338135 QSDĐ/KH do UBND huyện K cấp ngày 28/6/2002. Thông tin về các thửa đất cụ thể như sau: Thửa đất số 5687 (được tách ra từ thửa 5297, theo trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C lập ngày 31/5/2022) thuộc tờ bản đồ số 25, diện tích 150m^2; Mục đích sử dụng: Đất ở 60m^2, đất trồng cây lâu năm 90m^2; địa chỉ thửa đất tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Nguyễn Hữu T, bà Vũ Thị Thúy L, ông Nguyễn Vũ Hữu T và bà Nguyễn Hương G với ông Ngô Hoàng U, bà Trần Thị Mai T, số công chứng 020726, quyển số 09/2022TP/CC-SCC-HĐGD do Văn phòng công chứng Đ chứng thực ngày 29/9/2022 đối với thửa đất số 5688, tờ bản đồ số 25, diện tích 150m^2 tại địa chỉ xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (Được tách từ thửa đất số 5297 theo Trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C lập ngày 31/5/2022).

Sau khi hai bên ký xong các thủ tục giấy tờ tại Văn phòng công chứng Đ, bên chuyển nhượng đã thực hiện các thủ tục giấy tờ gần hoàn tất để được cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên, thì ông T nhận được Giấy mời làm việc với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C nội dung như sau: *"Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện C nhận được hồ sơ tách thửa, chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ Nguyễn Hữu T chuyển nhượng cho ông Ngô Hoàng U và bà Trần Thị Mai T, ông Trần Mai S và bà Phan Thị Thanh T đối với thửa đất số 5297, tờ bản đồ số 25, xã E. Sau khi kiểm tra hiện trạng đối chiếu với hồ sơ địa chính Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C nhận thấy: Theo điểm 5, Điều 8, chương 3 của Quyết định số 07/2022/QĐ-UBND ngày 21/01/2022 của UBND tỉnh Đắk Lắk thì một phần thửa đất tách thửa chuyển quyền*

nêu trên nằm trong khu vực quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500". Vì vậy các công việc tiếp theo để hoàn thành các thủ tục giấy tờ của việc chuyển nhượng không thể thực hiện được. Đây không phải do lỗi của bên chuyển nhượng gây ra. Do không thực hiện được việc chuyển nhượng, nên gia đình ông Nguyễn Hữu T đã trực tiếp trả tiền mặt hoặc chuyển khoản để trả lại cho ông Trần Mai S, bà Phan Thị Thanh T; ông Ngô Hoàng U và bà Trần Thị Mai T. Tất cả số tiền chuyển khoản đã thể hiện nội dung chuyển trả, số tiền chuyển trả lại cho từng cá nhân (cụ thể có ở sao kê tại ngân hàng) mà nguyên đơn đã cung cấp cho Tòa án.

Vì vậy, ông T khởi kiện ông Trần Mai S, bà Phan Thị Thanh T; ông Ngô Hoàng U và bà Trần Thị Mai T yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Nguyễn Hữu T, bà Vũ Thị Thúy L, ông Nguyễn Vũ Hữu T và bà Nguyễn Hương G với ông Trần Mai S, bà Phan Thị Thanh T, số công chứng 020727, quyển số 09/2022TP/CC-SCC-HĐGD do Văn phòng công chứng Đ chứng thực ngày 29/9/2022 đối với thửa đất số 5687; Tờ bản đồ số 25; Diện tích là 150m^2; Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn: 60m^2; Đất trồng cây lâu năm: 90m^2; (được tách ra từ thửa 5297, theo trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh VPĐK đất đai huyện C lập ngày 31/5/2022);

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Nguyễn Hữu T, bà Vũ Thị Thúy L, ông Nguyễn Vũ Hữu T và bà Nguyễn Hương G với ông Ngô Hoàng U, bà Trần Thị Mai T, số công chứng 020726, quyển số 09/2022TP/CC-SCC-HĐGD do Văn phòng công chứng Đ chứng thực ngày 29/9/2022 đối với thửa đất số 5688, tờ bản đồ số 25, diện tích 150m^2 tại địa chỉ xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (Được tách từ thửa đất số 5297 theo Trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C lập ngày 31/5/2022).

2. Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Thúy L, ông Nguyễn Vũ Hữu T và bà Nguyễn Hương G trình bày:

Vào ngày 29/9/2022, tại Văn phòng công chứng Đ; Địa chỉ: 38 đường N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, gia đình bà là hộ ông Nguyễn Hữu T đã ký 2 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mỗi hợp đồng có giá trị 155.000.000 đồng (Giá trị ghi trên Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng một Hợp đồng là 155.000.000 đồng, 02 hợp đồng là 310.000.000 đồng), cụ thể:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 5687, tờ bản đồ số 25, diện tích 150m^2, tại địa chỉ xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (được tách từ thửa đất số 5297 theo Trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C lập ngày 31/5/2022) cho vợ chồng ông Trần Mai S và bà Phan Thị Thanh T.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 5688, tờ bản đồ số 25, diện tích 150m^2, tại địa chỉ xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (được tách từ thửa đất số 5297 theo Trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C lập ngày 31/5/2022) cho vợ chồng ông Ngô Hoàng U và bà Trần Thị Mai T.

Nhưng giá trị giao dịch thực tế là: 1.650.000.000 đồng (Một tỷ, sáu trăm năm mươi triệu đồng). Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại

Văn phòng công chứng, bên nhận chuyển nhượng là: ông Trần Mai S, bà Phan Thị Thanh T, ông Ngô Hoàng U, bà Trần Thị Mai T, đã chuyển khoản vào số tài khoản 6360203487 của bên chuyển nhượng là hộ gia đình ông Nguyễn Hữu T với số tiền 1.400.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng) đồng thời trước đó bên nhận chuyển nhượng đã đặt cọc số tiền là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) cho bên chuyển nhượng người nhận là ông Nguyễn Hữu T. Sau khi hoàn thành thủ tục giấy tờ chuyển nhượng, thì bên chuyển nhượng sẽ nhận số tiền còn lại là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Gia đình ông T đã làm xong các thủ tục giấy tờ chuyển nhượng đăng ký quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng tại Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện C và đã giao đất và tài sản trên đất (gồm các cây tiêu được trồng trong diện tích) tại thực địa.

Tuy nhiên đến ngày 04/10/2022, gia đình ông T nhận được văn bản của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C với nội dung thông báo không giải quyết việc tách thửa như hai hồ sơ chuyển nhượng nêu trên, cần phải chờ xin ý kiến chỉ đạo để giải quyết.

Sau đó bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Hữu T đã gặp bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Mai S, bà Phan Thị Thanh T, ông Ngô Hoàng U, bà Trần Thị Mai T thương lượng giải quyết nhưng hai bên không thống nhất được phương án giải quyết. Vì vậy, bên chuyển nhượng (gia đình ông Nguyễn Hữu T) đã hoàn trả tiền cho bên nhận chuyển nhượng, bằng hình thức chuyển khoản cho 02 ông Trần Mai S và bà Trần Thị Mai T (02 người có quan hệ là anh em ruột) thời gian cụ thể như sau:

- Ngày 7/10/2022: Chuyển 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng) từ tài khoản 1350995968/Nguyễn Vũ Hữu T/Ngân hàng B đến tài khoản 5219205011333/Trần Thị Mai T/Ngân hàng A, chia làm 2 lần chuyển, mỗi lần 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng); Chuyển 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) từ tài khoản 6360203487/Nguyễn Hữu T/Ngân hàng B đến tài khoản 5219205011333/Trần Thị Mai T/Ngân hàng A, chia làm 2 lần chuyển 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) và 100.000.000 đồng;

- Ngày 13/10/2022: Chuyển 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) từ tài khoản 6360203487/Nguyễn Hữu T/Ngân hàng BIDV đến tài khoản 5200205008930/Trần Mai S/Ngân hàng A.

Tổng số tiền đã chuyển trả là 1.600.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng), bằng đúng số tiền gia đình ông T đã nhận.

Sau khi đã nhận đủ tiền chuyển trả, bên nhận chuyển nhượng (là 2 gia đình ông Trần Mai S - bà Phan Thị Thanh T và bà Trần Thị Mai T – ông Ngô Hoàng U) không hợp tác với bên chuyển nhượng (gia đình ông Nguyễn Hữu T) để tiến hành hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký tại Văn phòng công chứng Đ.

Do đó, gia đình ông T buộc phải làm đơn khởi kiện để yêu cầu tuyên bố hủy hai hợp đồng chuyển nhượng về quyền sử dụng đất nói trên, cụ thể như sau:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Nguyễn Hữu T, bà Vũ Thị Thúy L, ông Nguyễn Vũ Hữu T và bà Nguyễn Hương G với ông

Trần Mai S, bà Phan Thị Thanh T, số công chứng 020727, quyển số 09/2022TP/CC-SCC-HĐGD do Văn phòng công chứng Đ chứng thực ngày 29/9/2022;

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Nguyễn Hữu T, bà Vũ Thị Thúy L, ông Nguyễn Vũ Hữu T và bà Nguyễn Hương G với ông Ngô Hoàng U, bà Trần Thị Mai T, số công chứng 020726, quyển số 09/2022TP/CC-SCC-HĐGD do Văn phòng công chứng Đ chứng thực ngày 29/9/2022.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tp. B phát biểu như sau:

- Về tố tụng: Quá trình điều tra, thu thập chứng cứ của vụ án từ khi thụ lý vụ án đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán đã giải quyết đúng trình tự của Bộ luật tố tụng dân sự, tại phiên tòa Hội đồng xét xử, nguyên đơn đã chấp hành tốt các quy định của pháp luật, bị đơn chưa chấp hành tốt các quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T tuyên: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Nguyễn Hữu T, bà Vũ Thị Thúy L, ông Nguyễn Vũ Hữu T và bà Nguyễn Hương G với ông Trần Mai S, bà Phan Thị Thanh T, số công chứng 020727, quyển số 09/2022TP/CC-SCC-HĐGD do Văn phòng công chứng Đ chứng thực ngày 29/9/2022; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Nguyễn Hữu T, bà Vũ Thị Thúy L, ông Nguyễn Vũ Hữu T và bà Nguyễn Hương G với ông Ngô Hoàng U, bà Trần Thị Mai T, số công chứng 020726, quyển số 09/2022TP/CC-SCC-HĐGD do Văn phòng công chứng Đ ngày 29/9/2022.

Do tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn đã trả lại tiền cho các bị đơn và nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên hủy hợp đồng nên không đề cập giải quyết.

Về án phí: Đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1. Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Quan hệ tranh chấp giữa nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T với bị đơn ông Trần Mai S, bà Phan Thị Thanh T, ông Ngô Hoàng U, bà Trần Thị Mai T là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án. Bị đơn có nơi cư trú tại thành phố B nên Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk thụ lý giải quyết là phù hợp với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Về sự có mặt, vắng mặt của đương sự: Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Trần Mai S, bà Phan Thị Thanh T, ông Ngô Hoàng U, bà Trần Thị Mai T mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến Tòa án để trình bày ý kiến của mình đối với

yêu cầu của nguyên đơn; tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng đều vắng mặt. Tại phiên tòa, bị đơn vẫn tiếp tục vắng mặt không có lý do, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Đ có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

3. Về nội dung:

3.1. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Căn cứ vào các tài liệu do nguyên đơn cung cấp thể hiện: Vào ngày 29/9/2022, tại Văn phòng công chứng Đ, ông Nguyễn Hữu T, bà Vũ Thị Thúy L, ông Nguyễn Vũ Hữu T và bà Nguyễn Hương G có lập hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng cho 04 người là: Ông Trần Mai S, bà Phan Thị Thanh T; ông Ngô Hoàng U và bà Trần Thị Mai T (Giá trị ghi trên Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng một Hợp đồng là 155.000.000 đồng, 02 hợp đồng là 310.000.000 đồng) tại Văn phòng công chứng Đ cụ thể.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 5687, tờ bản đồ số 25, diện tích 150m^2 tại địa chỉ xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (được tách từ thửa đất số 5297 theo Trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C lập ngày 31/5/2022) cho vợ chồng ông bà Trần Mai S và Phan Thị Thanh T.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 5688, tờ bản đồ số 25, diện tích 150m^2 tại địa chỉ xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (được tách từ thửa đất số 5297 theo Trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C lập ngày 31/5/2022) cho vợ chồng ông Ngô Hoàng U và bà Trần Thị Mai T.

Tuy nhiên giá trị giao dịch thực tế là: 1.650.000.000 đồng (Một tỷ, sáu trăm năm mươi triệu đồng). Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng, bên nhận chuyển nhượng là: ông Trần Mai S, bà Phan Thị Thanh T, ông Ngô Hoàng U, bà Trần Thị Mai T, đã chuyển khoản vào số tài khoản 6360203487 của bên chuyển nhượng là hộ gia đình ông Nguyễn Hữu T với số tiền 1.400.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng) đồng thời trước đó bên nhận chuyển nhượng đã đặt cọc số tiền là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) cho bên chuyển nhượng người nhận là ông Nguyễn Hữu T. Sau khi hoàn thành thủ tục giấy tờ chuyển nhượng, thì bên chuyển nhượng sẽ nhận số tiền còn lại là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Tuy nhiên đến ngày 04/10/2022, gia đình ông T nhận được văn bản của Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện C với nội dung thông báo không giải quyết việc tách thửa như hai hồ sơ chuyển nhượng giữa ông T và các bị đơn, cần phải chờ xin ý kiến để giải quyết.

Sau đó bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Hữu T đã gặp bên nhận chuyển nhượng là ông S, bà T, ông U, bà T thương lượng giải quyết nhưng hai bên không thống nhất được phương án giải quyết. Vì vậy, bên chuyển nhượng ông T đã hoàn

trả tiền cho bên nhận chuyển nhượng, bằng hình thức chuyển khoản cho 02 ông Trần Mai S và bà Trần Thị Mai T (02 người có quan hệ là anh em ruột) cụ thể:

- Ngày 7/10/2022: Chuyển 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) từ tài khoản 1350995968 của ông Nguyễn Vũ Hữu T ở Ngân hàng B đến tài khoản 5219205011333 của bà Trần Thị Mai T ở Ngân hàng A, chia làm 2 lần chuyển, mỗi lần 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng); Chuyển 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) từ tài khoản 6360203487 của ông Nguyễn Hữu T ở Ngân hàng B đến tài khoản 5219205011333 của bà Trần Thị Mai T ở Ngân hàng A, chia làm 2 lần chuyển 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) và 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng);

- Ngày 13/10/2022: Chuyển 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) từ tài khoản 6360203487 của ông Nguyễn Hữu T ở Ngân hàng B đến tài khoản 5200205008930 của ông Trần Mai S ở Ngân hàng A.

Tổng số tiền đã chuyển trả là 1.600.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng), bằng đúng số tiền gia đình ông T đã nhận.

Xét hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/9/2022 thấy rằng, hợp đồng chuyển nhượng được công chứng chứng thực theo quy định. Tại thời điểm gia đình ông T thỏa thuận chuyển nhượng cho các bị đơn thì phần diện tích đất đang thuộc quyền sở hữu hợp pháp của hộ ông T. Do đó, thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông T và các bị đơn là hoàn toàn tự nguyện không trái quy định pháp luật. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì phía nguyên đơn ông T đã đo đạc để tách thửa, tuy nhiên sau đó ông T nhận được công văn trả lời của Chi nhánh về việc không tách thửa như hai hồ sơ chuyển nhượng nêu trên nên các bên không tiến hành được thủ tục tách bìa.

Xét thấy, việc không chuyển nhượng được hai thửa đất nêu trên thì cũng không phải do lỗi của nguyên đơn ông T nên ông T đã chuyển trả lại toàn bộ số tiền đã nhận 02 lần là 1.600.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng) cho bị đơn. Tuy nhiên sau khi chuyển trả số tiền trên thì các bị đơn cũng không có ý kiến gì nhưng không phối hợp với ông T để hủy 02 hợp đồng trên nên nguyên đơn ông T khởi kiện yêu cầu hủy 02 hợp đồng giữa ông T và ông Trần Mai S, bà Phan Thị Thanh T; ông Ngô Hoàng U và bà Trần Thị Mai T là có căn cứ nên cần chấp nhận.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Nguyễn Hữu T, bà Vũ Thị Thúy L, ông Nguyễn Vũ Hữu T và bà Nguyễn Hương G với ông Trần Mai S, bà Phan Thị Thanh T, số công chứng 020727, quyển số 09/2022TP/CC-SCC-HĐGD do Văn phòng công chứng Đ chứng thực ngày 29/9/2022 đối với thửa đất số 5687, tờ bản đồ số 25, diện tích là 150m^2; Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn: 60m^2; Đất trồng cây lâu năm: 90m^2 (được tách ra từ thửa 5297, theo trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C lập ngày 31/5/2022); Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Nguyễn Hữu T, bà Vũ Thị Thúy L, ông Nguyễn Vũ Hữu T và bà Nguyễn Hương G với ông Ngô Hoàng U, bà Trần Thị Mai T, số công chứng 020726, quyển số 09/2022TP/CC-SCC-HĐGD do Văn phòng công chứng Đ chứng thực ngày

29/9/2022 đối với thửa đất số 5688, tờ bản đồ số 25, diện tích 150m^2 tại địa chỉ xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (được tách từ thửa đất số 5297 theo Trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C lập ngày 31/5/2022).

3.2. Về giải quyết hậu quả của việc tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng: Do sau khi không thực hiện được việc tách thửa thì phía nguyên đơn ông T đã chuyển trả lại toàn bộ số tiền 1.600.000.000 đồng cho các bị đơn, nay nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng đất nên không đề cập giải quyết.

3.3. Từ những phân tích và nhận định trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T có căn cứ chấp nhận, cần tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/9/2022 giữa ông Nguyễn Hữu T và các bị đơn ông Trần Mai S, bà Phan Thị Thanh T, ông Ngô Hoàng U, bà Trần Thị Mai T là phù hợp.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Hữu T tự nguyện chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu được Tòa án chấp nhận, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng do ông Nguyễn Vũ Hữu T nộp thay theo biên lai thu số AA/2023/0013005 ngày 20/6/2024 và 600.000 đồng theo biên lai thu số 0001065 ngày 17/3/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi khấu trừ ông T còn được nhận lại 300.000 đồng đã nộp.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 227, 228, 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 118, Điều 401, 423, 427; Điều 501, 502 và Điều 503 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết số: 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T tuyên: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Nguyễn Hữu T, bà Vũ Thị Thúy L, ông Nguyễn Vũ Hữu T và bà Nguyễn Hương G với ông Trần Mai S, bà Phan Thị Thanh T, số công chứng 020727, quyển số 09/2022TP/CC-SCC-HĐGD do Văn phòng công chứng Đ chứng thực ngày 29/9/2022 đối với thửa đất số 5687, tờ bản đồ số 25, diện tích là 150m^2; Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn: 60m^2; Đất trồng cây lâu năm: 90m^2 (được tách ra từ thửa 5297, theo trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C lập ngày 31/5/2022); Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Nguyễn Hữu T, bà Vũ Thị Thúy L, ông Nguyễn Vũ Hữu T và bà Nguyễn Hương G với ông

Ngô Hoàng U, bà Trần Thị Mai T, số công chứng 020726, quyển số 09/2022TP/CC-SCC-HĐGD do Văn phòng công chứng Đ chứng thực ngày 29/9/2022 đối với thửa đất số 5688, tờ bản đồ số 25, diện tích 150m^2 tại địa chỉ xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (được tách từ thửa đất số 5297 theo Trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C lập ngày 31/5/2022).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Hữu T tự nguyện chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu được Tòa án chấp nhận, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng do ông Nguyễn Vũ Hữu T nộp thay theo biên lai thu số AA/2023/0013005 ngày 20/6/2024 và 600.000 đồng theo biên lai thu số 0001065 ngày 17/3/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi khấu trừ ông Nguyễn Hữu Tcòn được nhận lại 300.000 đồng đã nộp.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trong 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 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND Tp.B;
- Chi cục THADS Tp.B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đã Ký

Nguyễn Thị Thanh