

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 7 - ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 05 /2026/DS-ST

Ngày 31/03/2026

*“V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”*

**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: Bà Vũ Thị Hải.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Thế Hằng, ông Y Nik Ê Ban

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Xuân Quyết – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 7 - Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 - Đắk Lắk tham gia phiên tòa:
Ông Y Lương Byă – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2026, tại Hội trường Tòa án nhân dân khu vực 7 – Đắk Lắk, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 131/2024/TLST-DS ngày 09 tháng 12 năm 2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2026/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Đắk Lắk, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1971 và bà Đậu Thị M, sinh năm 1972. Địa chỉ: Thôn G, xã E, tỉnh Đắk Lắk. Ông Đ bà M có mặt tại phiên tòa.

- *Bị đơn:* Ông Trần Văn N, sinh năm 1978 và bà Trần Thị P, sinh năm 1983. Địa chỉ: Thôn G, xã E, tỉnh Đắk Lắk. Ông N có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bà P: Ông Đinh Xuân T sinh năm 1979. Địa chỉ: B, đường L, phường B, tỉnh Đắk Lắk. (Theo văn bản ủy quyền ngày 21/3/2026). Ông T có mặt tại phiên tòa

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Ngân hàng TMCP Đ1. Trụ sở: Số C, H, phường L, quận H, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hồng P1 – Giám đốc Phòng G’Đrắk, tỉnh Đắk Lắk. Địa chỉ: A N, xã M’Đ, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

+ Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk. Đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Văn T1 – Trưởng phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 - Đắk Lắk. Có văn bản yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Người làm chứng:

+ Ông Nguyễn Xuân H, sinh năm 1972. Có văn bản yêu cầu xét xử vắng mặt.

+ Ông Trần Văn T2, sinh năm 1976. Có văn bản yêu cầu xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn G, xã E, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Ý kiến trình bày của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Đậu Thị M và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Tường L theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa:*

Ngày 21/6/2017, vợ chồng ông Đ bà M nhận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 01 ha trong diện tích 10.200m² của thửa 162, TĐĐ 29 tại thôn G, xã E theo GCNQSDĐ số BA 439690 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai (VPĐKĐĐ) huyện M chỉnh lý sang tên cho ông Trần Văn N, bà Trần Thị P ngày 03/6/2015. Không chuyển nhượng toàn bộ diện tích của thửa đất (trong diện tích đất chuyển nhượng có 400m đất ở, diện tích còn lại là đất trồng cây lâu năm, không xác định được vị trí đất ở). Giá chuyển nhượng theo giá thỏa thuận của thị trường tại thời điểm chuyển nhượng là 180.000.000đồng.

Vợ chồng ông Đ đã thanh toán 150.000.000đồng tiền chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà P ngay khi lập biên bản sang nhượng ngày 21/6/2017. Vợ chồng ông N bà P đã bàn giao đất cho vợ chồng ông Đ trên hiện trạng ngay sau khi ký hợp đồng. Số tiền còn lại 30.000.000 đồng, vợ chồng ông N bà P hẹn đến ngày 20/3/2018, ông N bà P có trách nhiệm tách sổ đỏ cho vợ chồng ông Đ thì vợ chồng ông Đ sẽ thanh toán hết.

Việc chuyển nhượng viết giấy tay tại biên bản sang nhượng đất ngày 21/6/2017, có người làm chứng xác nhận gồm: ông Nguyễn Xuân H, ông Trần Văn T2, ông Nguyễn Văn V (có đất giáp ranh, hiện nay gia đình ông V đã bán đất chuyển đi nơi khác sinh sống, không biết địa chỉ cụ thể). Khi chuyển nhượng, bà P có giao GCNQSDĐ bản photo cho vợ chồng ông Đ. Do tin tưởng nên ông Đ bà M mới đồng ý nhận chuyển nhượng và giao tiền cho vợ chồng bà P.

Sau ngày giao đất và giao tiền nêu trên, bà P mới nói thửa đất nêu trên đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đ1, Phòng G'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk nên không làm được thủ tục chuyển nhượng. Bà P cam kết sẽ trả nợ ngân hàng, xóa thế chấp làm thủ tục chuyển nhượng. Tuy nhiên, quá thời hạn cam kết cho đến nay, vợ chồng ông N bà P không làm thủ tục tách thửa chuyển nhượng. Vợ chồng ông N bà P đã vi phạm nghĩa vụ tách thửa và làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đ.

Theo đơn khởi kiện, ông Đ bà M yêu cầu tòa án giải quyết :

- Công nhận biên bản sang nhượng đất ngày 21/6/2017 giữa ông Đ bà M với bà P và ông N có hiệu lực pháp luật. Ông Đ bà M sẽ thanh toán số tiền còn lại 30.000.000 đồng cho bà P và ông N.

- Công nhận quyền sử dụng đất 10.200m² tại thửa số 162 TĐĐ số 29 tại thôn G, xã E theo GCNQSDĐ số BA 439690, sổ vào sổ cấp GCN CH 00820 thuộc quyền sử dụng của ông Đ bà M.

Tại phiên tòa, ông Đ bà M thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện và rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

- Yêu cầu vợ chồng ông N bà P phải làm thủ tục chuyển nhượng đất cho vợ chồng tôi tại cơ quan có thẩm quyền đối với diện tích đất chuyển nhượng 9.664,1m²

tại thửa 162, TĐĐ số 29 tại thôn G, xã E (theo sơ đồ kết quả đo đạc xem xét thẩm định ngày 17/6/2025), trong đó có diện tích đất ở 400 m², diện tích đất trồng cây lâu năm 9.264,1m². Không yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất.

- Rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích chênh lệch 535,9m².

Trường hợp giao dịch chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông Đ bà M và vợ chồng bà P ông N vô hiệu thì yêu cầu tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Yêu cầu vợ chồng bà P ông N thanh toán lại giá trị đất tại thời điểm hiện nay đối với diện tích 9.664,1m² tại thửa 162, TĐĐ số 29 theo kết quả định giá tài sản ngày 06/02/2026 là 483.205.000 đồng trừ đi số tiền còn lại 30.000.000 đồng = 450.205.000đồng. Ông Đ bà M sẽ bàn giao lại toàn bộ thửa đất khi vợ chồng ông N bà P trả lại giá trị đất nhận chuyển nhượng.

Đối với cây trồng trên đất: Tại thời điểm Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản có trồng cây mỳ, tháng 01/2026 vợ chồng ông Đ đã thu hoạch và trồng lại cây đậu chuẩn bị thu hoạch, còn lại có một số cây keo hạt tự mọc trên đất, ông Đ bà M phát tĩa chăm sóc. Do đó, ông Đ bà M không yêu cầu giải quyết đối với cây trồng trên đất.

** Bị đơn ông Trần Văn N có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt và không nộp bản tự khai cho Tòa án.*

** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trần Thị Phương trình B:*

Vợ chồng ông N bà P có tham gia ký Biên bản sang nhượng ngày 21/6/2017. Theo đó, vợ chồng bà P có chuyển nhượng cho ông Đ bà M diện tích khoảng 01 ha trong tổng số diện tích 10.200m² của thửa 162, TĐĐ số 29 tại thôn G, xã E theo GCNQSDĐ số BA 439690 đã chỉnh lý sang tên cho ông Trần Văn N, bà Trần Thị P ngày 03/6/2015, mà không chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 162. Giá chuyển nhượng theo giá thỏa thuận của nhà nước tại thời điểm chuyển nhượng là 180.000.000đồng. Vợ chồng ông Đ bà M đã thanh toán 150.000.000đồng cho vợ chồng bà P ngay khi lập biên bản sang nhượng ngày 21/6/2017. Vợ chồng bà P đã bàn giao đất cho vợ chồng ông Đ bà M theo hiện trạng ngay sau khi ký hợp đồng. Còn lại 30.000.000 đồng, đến ngày 20/3/2018 vợ chồng bà P có trách nhiệm tách sổ đỏ cho vợ chồng ông Đ bà M sẽ thanh toán hết. Thỏa thuận trên là tự nguyện, không lừa dối, ép buộc. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông Đ sử dụng đất trồng cây keo thu hoạch được 02 vụ (01 vụ keo có thời gian là 04 năm).

Việc đo đạc mô mốc sơ đồ thửa đất bàn giao đã thực hiện khi chuyển nhượng nhưng chỉ đo bằng thước dây, chưa đo đạc bằng máy móc và lập sơ đồ cụ thể. Hai bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng, chưa lập hợp đồng công chứng và chưa đăng ký chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền. Thời điểm đó vợ chồng bà P đang thế chấp quyền sử dụng đất cho ngân hàng. Từ đó đến nay vợ chồng bà P không thực hiện nghĩa vụ tách thửa cho vợ chồng ông Đ bà M. Giao dịch chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà P với vợ chồng ông Đ bà M ngày 21/6/2017 hiện nay không thể thực hiện được. Do vợ chồng bà P không có khả năng trả nợ cho ngân hàng nên không làm thủ tục xóa thế chấp và tách thửa chuyển nhượng được. Lỗi dẫn đến việc không thể thực hiện thủ tục chuyển nhượng trên là do vợ chồng bà P. Nhưng do vợ chồng ông Đ bà M đã khởi kiện nên bà P đề nghị tòa án giải quyết tuyên bố giao dịch chuyển

nhượng theo biên bản sang nhượng ngày 21/6/2017 là vô hiệu. Về việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: vợ chồng bà P trả lại số tiền 150.000.000đồng đã nhận ngày 21/6/2017 và vợ chồng Đ bà M phải bàn giao lại đất cho vợ chồng bà P.

Diện tích đất thực tế sử dụng với diện tích ghi trong giấy sang nhượng có sự chênh lệch. Bà P xác nhận diện tích chuyển nhượng tại thửa 162 theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ 9.664,1m² là đúng diện tích và vị trí đất mà vợ chồng bà P đã chuyển nhượng, vợ chồng bà P không chuyển nhượng phần diện tích còn lại tại thửa 162, hiện đang để trống.

Vợ chồng bà P thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên để vay ngân hàng Đ1 phòng giao dịch M'Đrăk từ năm 2015 – 2016 cho đến nay, vay số tiền 600.000.000đồng tiền nợ gốc, mục đích vay để chăn nuôi. Tuy nhiên do việc chăn nuôi thua lỗ nên từ năm 2018 cho đến nay không có khả năng trả nợ cho ngân hàng cả tiền gốc và tiền lãi. Đến nay cả tiền lãi và tiền gốc còn nợ ngân hàng khoảng 1.200.000.000đồng.

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Đinh Xuân T trình bày: Ông T cùng ý kiến trình bày của bà P. Ngoài ra, ông T bổ sung: Đề nghị HĐXX xem xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thì nguyên đơn cũng có lỗi vì đã biết hoặc bắt buộc phải biết thửa đất đã thế chấp Ngân hàng nhưng vẫn nhận chuyển nhượng. Do đó yêu cầu HĐXX xem xét lỗi dẫn đến hậu quả hợp đồng vô hiệu, mỗi bên phải chịu ½ hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

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

1. Ngân hàng TMCP Đ1 Chi nhánh Đ2 – Phòng G'Đrăk (viết tắt là Ngân hàng) trình bày:

Ngày 04/04/2016, vợ chồng bà Trần Thị P và ông Trần Văn N và Ngân hàng ký hợp đồng thế chấp số 01/2016/8404696/HĐBĐ do UBND xã E chứng thực ngày 04/4/2016, thế chấp:

- Quyền sử dụng đất tại GCNQSDĐ số AM 061866, do UBND huyện M'Đrăk cấp ngày 27/8/2009 đối với thửa số 81, TĐĐ số 33 diện tích 6.479m² đất ở và đất trồng cây lâu năm. Tài sản gắn liền với đất là nhà cấp 4 diện tích 80m²

- Quyền sử dụng đất tại GCNQSDĐ số BA 439690, do UBND huyện M'Đrăk cấp ngày 20/5/2013 đối với thửa số 162, TĐĐ số 29 diện tích 10.200m² đất ở và đất trồng cây lâu năm, đã chỉnh lý sang tên cho ông N, bà P ngày 03/6/2015.

– Ngày 20/3/2017, vợ chồng bà P ông N và Ngân hàng ký hợp đồng thế chấp số 01/2017/8404696/HĐBĐ do UBND xã E chứng thực ngày 20/3/2017. Theo đó, vợ chồng ông N bà P thế chấp: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo GCNQSDĐ số M 918184, thửa đất số 115, tờ bản đồ số 29, diện tích 5.230m² đất ở và đất trồng cà phê. Đã được UBND huyện M cấp ngày 17/12/1998 (Thay đổi cơ sở pháp lý ngày 16/01/2017) cho ông N và bà P.

Ngày 20/03/2017, Ngân hàng cho bà P và ông N vay tổng số tiền 600.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 01/2017/8404696/HĐTD ngày 20/03/2017; Thời hạn vay 12 tháng; Mục đích vay vốn: Kinh doanh thức ăn gia súc; Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm rút vốn: 10%/năm; Lãi suất quá hạn áp dụng đối với nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Thời hạn trả nợ cụ thể: Lịch trả gốc:

20/03/2018; Lịch trả lãi: Vào ngày 27 hàng tháng. Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên gồm có 03 Quyền sử dụng đất nêu trên.

Hợp đồng tín dụng nêu trên đã quá hạn theo thỏa thuận kể từ ngày 20/03/2018. Ngân hàng đã nhiều lần làm việc với bà P và ông N để yêu cầu trả nợ. Tuy nhiên, đến nay bà P và ông N vẫn chưa thực hiện trả nợ và không hợp tác trong việc xử lý tài sản bảo đảm để trả nợ. Việc vợ chồng ông N bà P chuyển nhượng thửa đất thửa đất số 162, tờ bản đồ số 29 không thông báo cho Ngân hàng là xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của Ngân hàng.

Vì vậy, Ngân hàng yêu cầu Tòa án nhân dân Khu vực 7, tỉnh Đắk Lắk giải quyết tuyên giao dịch chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà P, ông N với vợ chồng ông Đ bà M theo thỏa thuận tại Biên bản sang nhượng ngày 21/6/2017 là vô hiệu. Về giải quyết hợp đồng vô hiệu vợ chồng bà P, ông N và vợ chồng ông Đ bà M tự chịu với nhau. Ngân hàng yêu cầu ông Đ bà M phải bàn giao đất lại cho ông N bà P để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của vợ chồng ông N bà P theo hợp đồng thế chấp và hợp đồng tín dụng đã nêu ở trên.

Về việc vợ chồng ông N bà P vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng đã khởi kiện tại Tòa án bằng vụ án khác mà không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

2. Tại Công văn số 274a/THADS-KV7 ngày 24/12/2025, ông Hoàng Văn T1 – Trưởng phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 - Đắk Lắk, đại diện theo ủy quyền của Thi hành án Dân sự tỉnh Đ trình bày:

Hiện nay ông Trần Văn N, bà Trần Thị P đang phải thi hành các hồ sơ thi hành án sau:

- Ông N, bà P phải trả cho bà Nguyễn Thị A, số tiền còn phải thi hành 45.000.000 đồng và lãi suất, theo hồ sơ thi hành án số 334/QĐ-CCTHADS, ngày 12/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M'Drăk.

- Bà P phải trả cho bà Trần Thị H1 số tiền 300.000.000 đồng và lãi suất, theo hồ sơ thi hành án số: 99/QĐ-CCTHADS, ngày 24/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M'Drăk.

- Bà Trần Thị P phải trả cho bà Hoàng Thị L1 số tiền 554.964.000 đồng; 1,5 chỉ vàng 9999 và tiền lãi suất theo hồ sơ thi hành án số: 169/QĐ-CCTHADS, ngày 04/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M'Drăk.

- Bà P phải trả cho ông Bùi Văn C số tiền: 154.200.000 đồng và tiền lãi suất theo hồ sơ thi hành án số: 170/QĐ-CCTHADS, ngày 03/2/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M'Drăk.

- Bà P phải trả cho ông Cái Viết H2, bà Võ Thị N1 số tiền: 154.200.000 đồng và tiền lãi suất theo hồ sơ thi hành án số: 289/QĐ-CCTHADS, ngày 20/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M'Drăk.

Đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 162, tờ bản đồ số 27 tại thôn G, xã E, tỉnh Đắk Lắk có diện tích 10.200m, đã được cấp GCNQSDĐ số BA 439690 đã được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện M chỉnh lý sang tên cho ông N, bà P ngày 03/6/2015, hiện nay Chi cục Thi hành án dân sự huyện M'Drăk đã ban hành quyết định về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản.

*** Phần tranh luận:**

- *Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:*

+ Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Thẩm phán xác định đúng quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án; xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự; việc thu thập chứng cứ, trình tự giải quyết vụ án theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS).

+ Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử (HĐXX) và Thư ký phiên tòa tại phiên tòa: Thực hiện đúng theo quy định BLTTDS.

+ Việc chấp hành pháp luật của các đương sự: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện do nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích chênh lệch là 535,9m² tại thửa 162, tờ bản đồ 29 địa chỉ thôn G, xã E, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Công nhận biên bản sang nhượng đất ngày 21/6/2017 giữa nguyên đơn và bị đơn có hiệu lực pháp luật. Buộc bị đơn phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất 9.664,1m² thửa đất số 162, tờ bản đồ 29 theo quy định cho nguyên đơn.

3. Tuyên giao dịch chuyển nhượng đất theo biên bản sang nhượng đất ngày 21/6/2017 giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu.

4. Về hậu quả hợp đồng vô hiệu:

+ Bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho nguyên đơn giá trị thửa đất nhận chuyển nhượng theo giá thị trường tại thời điểm hiện nay, trừ đi giá trị chuyển nhượng đất chưa thanh toán.

+ Nguyên đơn có nghĩa vụ bàn giao lại toàn bộ diện tích 9.664,1m² tại thửa số 162, tờ bản đồ 29 tại thôn G, xã E, tỉnh Đắk Lắk cho bị đơn.

5. Về chi phí tố tụng, án phí: Nguyên đơn, bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

- *Nguyên đơn không có ý kiến tranh luận.*

- *Đại diện theo ủy quyền của bị đơn tranh luận:* Đề nghị HĐXX bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên giao dịch chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn theo biên bản sang nhượng đất ngày 21/6/2017 là vô hiệu. Buộc nguyên đơn phải trả bàn giao toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng 9.664,1m² tại thửa 162, TĐĐ số 29 tại thôn G, xã E cho bị đơn, bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận 150.000.000đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

- Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn có hiệu lực đồng thời yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng tại xã E, tỉnh Đắk Lắk. Đây là tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 BLTTDS, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND khu vực 7.

- Tại phiên tòa, bị đơn bà Trần Thị P ủy quyền cho ông Trần Văn T3 tham gia tố tụng. Việc ủy quyền của các đương sự đúng quy định tại Điều 85 BLTTDS.

- Bị đơn ông Trần Văn N và Thi hành án dân sự tỉnh Đ có văn bản yêu cầu giải quyết vắng mặt, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đ1 (viết tắt là Ngân hàng) vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 BLTTDS, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn ông N, Ngân hàng và Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

- Về áp dụng thời hiệu: Không có đương sự nào yêu cầu áp dụng thời hiệu, nên HĐXX không đề cập xử lý.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét việc thay đổi yêu cầu khởi kiện và rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn :

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu “*công nhận quyền sử dụng đất 10.200m² tại thửa số 162 TĐĐ số 29 tại thôn G, xã E theo GCNQSDĐ số BA 439690, số vào sổ cấp GCN CH 00820 thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn*” thành “*Yêu cầu buộc bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ của người chuyển nhượng là làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền đối với diện tích 9.664,1m² tại thửa 162, TĐĐ số 29 tại thôn G, xã E theo GCNQSDĐ số BA 439690*”, đồng thời rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 535,9m² tại thửa đất số 162 TĐĐ số 29.

Việc thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện và rút một phần yêu cầu khởi kiện không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện, nên HĐXX cần chấp nhận đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện về việc công nhận diện tích 535,9m² tại thửa 162, TĐĐ 29 tại thôn G, xã E và xem xét ý kiến về việc thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hiệu lực của biên bản sang nhượng đất ngày 21/6/2017 giữa nguyên đơn và bị đơn và buộc bị đơn phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng đối với diện tích đất chuyển nhượng:

Căn cứ lời khai và các tài liệu chứng cứ các đương sự cung cấp và kết quả xác minh thu thập chứng cứ của Tòa án, HĐXX xác định được như sau:

- Nguồn gốc thửa đất chuyển nhượng do bị đơn nhận chuyển nhượng tại thửa đất số **162**, TĐĐ số 29 diện tích 10.200m², trong đó đất ở 400m² và đất trồng cây lâu năm 9.800 m² tọa lạc tại xã E, huyện M, tỉnh Đắk Lắk theo GCNQSDĐ số BA 439690 do UBND huyện M cấp ngày 20/5/2013, đã được chi nhánh V2 đăng ký đất đai huyện M chỉnh lý sang tên cho bị đơn ngày 03/6/2015.

- Về thông tin pháp lý của thửa đất chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng: Ngày 04/04/2016, bị đơn và Ngân hàng ký hợp đồng thế chấp số

01/2016/8404696/HĐBĐ do UBND xã E chứng thực ngày 04/4/2016 đối với 02 thửa đất trong đó thửa đất trên. (BL 116-121). Ngày 20/03/2017, Ngân hàng cho vợ chồng bị đơn vay tổng số tiền 600.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 01/2017/8404696/HĐTD ngày 20/03/2017 (BL 95); Thời hạn vay 12 tháng; Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên gồm 03 quyền sử dụng đất trong đó có Quyền sử dụng đất nêu trên.

- Về hình thức hợp đồng: Việc chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn được lập thành văn bản viết tay ngày 21/6/2017, không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Bộ luật dân sự và Luật đất đai, không đúng quy định về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chưa có công chứng chứng thực, chưa đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai là vi phạm về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai và Điều 502 BLDS.

- Về nội dung: Tại thời điểm chuyển nhượng đất, diện tích đất chuyển nhượng đã được cấp GCNQSDĐ. Nguyên đơn và bị đơn đều công nhận nội dung chuyển nhượng, chữ ký và chữ viết, diện tích chuyển nhượng công nhận nội dung đã thực hiện theo thỏa thuận tại Biên bản sang nhượng ngày 21/6/2017. Như vậy, các bên giao kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện, phù hợp với quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự (BLDS). Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 92 BLTTDS, Biên bản sang nhượng ngày 21/6/2017 là tình tiết không cần phải chứng minh.

Diện tích đất chuyển nhượng, theo nội dung Biên bản sang nhượng ngày 21/6/2017 “*diện tích khoảng 1ha, phía Đông giáp suối, Phía Nam giáp vườn anh V1, phía Tây và phía Bắc giáp đất chúng tôi*”, tại đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu giải quyết công nhận diện tích chuyển nhượng 10.200m², (thực tế đo đạc được là 9.664,1m²) tại thửa 162, TĐĐ 29, vị trí tứ cận thửa đất này trùng khớp với vị trí theo biên bản sang nhượng đất. Diện tích thửa đất thực tế có sự chênh lệch so với đơn khởi kiện và giấy chuyển nhượng. Tuy nhiên các đương sự đều thừa nhận diện tích và vị trí đất chuyển nhượng đúng như theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án đã tiến hành đo đạc trên thực địa theo sự chỉ dẫn của nguyên đơn và bị đơn. Việc chênh lệch số liệu do khi chuyển nhượng và khi khởi kiện các đương sự không đo đạc nên có sự nhầm lẫn.

Việc chuyển nhượng được thực hiện đã hoàn thành xong nghĩa vụ chuyển giao tài sản là quyền sử dụng đất và hoàn thành quá 2/3 nghĩa vụ trả tiền ngay sau thời điểm ký biên bản sang nhượng, phần còn lại chưa thanh toán do bị đơn vi phạm thỏa thuận làm thủ tục tách thửa chuyển nhượng cho nguyên đơn.

Tại điểm f khoản 2 Điều 7 của Hợp đồng thế chấp số 01/2016/8404696/HĐBĐ giữa Ngân hàng và bị đơn: “*Không được mua bán, trao đổi, chuyển nhượng, tặng, cho mượn, cho thuê, góp vốn, sử dụng tài sản thế chấp để cầm cố, đảm bảo thực hiện cho các tổ chức, cá nhân khác khi chưa có biện pháp khác thay thế và chưa được sự đồng ý bằng văn bản của Ngân hàng*”

Ngoài ra, quyền sử dụng đất tại thửa đất số 162, tờ bản đồ số 27 diện tích 10.200m, đã được cấp GCNQSDĐ số BA 439690 đã được chi nhánh VPĐKĐĐ huyện M’Drăk chỉnh lý sang tên cho bị đơn ngày 03/6/2015, hiện nay Chi cục Thi hành án dân sự huyện M’Drăk (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đ, phòng K1) đã ban

hành quyết định về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản tại Quyết định số 19/QĐ-CCTHADS ngày 21/4/2022 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất trên.

Ngân hàng không đồng ý việc bị đơn chuyển nhượng đất cho nguyên đơn, bị đơn cũng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, do bị đơn không có khả năng trả nợ ngân hàng để xóa thế chấp, nên không thực hiện được việc chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền. Như vậy đối tượng của giao dịch chuyển nhượng đất theo Biên bản sang nhượng ngày 21/6/2017 là quyền sử dụng đất 9.664,1m² tại thửa 162, TBĐ 29 tại thôn G, xã E theo GCNQSDĐ số BA 439690 không thể thực hiện.

Từ những lý do và căn cứ nêu trên, căn cứ khoản 2 Điều 117, khoản 2 Điều 119, Điều 122, Điều 129 BLDS, HĐXX xét thấy không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Do giao dịch chuyển nhượng đất vô hiệu nên yêu cầu buộc bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ làm thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền đối với diện tích đất chuyển nhượng là không có cơ sở nên HĐXX không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Mặc dù bị đơn không có yêu cầu phản tố, ngân hàng không có yêu cầu độc lập trong vụ án nhưng đều có ý kiến tuyên giao dịch chuyển nhượng đất là vô hiệu và đề nghị giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Do đó, HĐXX, cần tuyên giao dịch chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn theo Biên bản sang nhượng ngày 21/6/2017

[2.3] Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

Theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 131 BLDS, giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên và các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Theo quy định tại khoản 4 Điều 131 BLDS bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

Xét thấy, bị đơn biết rõ thửa đất đã thế chấp, đã đăng ký giao dịch bảo đảm cho Ngân hàng, để đảm bảo cho khoản vay. Tuy nhiên, bị đơn vẫn cố tình chuyển nhượng cho nguyên đơn mà không thông báo cho nguyên đơn cũng như Ngân hàng được biết. Bị đơn cam kết thực hiện nghĩa vụ tách sổ đỏ là ngày 20/3/2018 thì nguyên đơn sẽ thanh toán hết số tiền còn lại. Sau khi giao đất và nhận tiền chuyển nhượng, bị đơn mới thông báo cho nguyên đơn về tình trạng pháp lý nêu trên của thửa đất và cam kết sẽ trả tiền cho Ngân hàng để lấy GCNQSDĐ về làm thủ tục chuyển nhượng nhưng. Tuy nhiên quá thời gian cam kết bị đơn không thực hiện nên đã vi phạm nghĩa vụ đối với nguyên đơn. Như vậy, lỗi dẫn đến hợp đồng không thể thực hiện được là do bị đơn, nên phải chịu trách nhiệm do vi phạm nghĩa vụ quy định tại Điều 351, 407 BLDS. Trong vụ án, các đương sự không có yêu cầu về việc bồi thường thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu nên HĐXX không đề cập xử lý.

- Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/6/2025 thể hiện nguyên đơn đang sử dụng diện tích 9.664,1m² tại thửa đất số 162, tờ bản đồ 29 theo GCNQSDĐ số BA 439690. Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận chỉ chuyển nhượng diện tích thực tế nêu trên, do đó HĐXX cần xem xét diện tích chuyển nhượng thực tế đã đo đạc được là 9.664,1m².

- Tại biên bản định giá tài sản ngày 06/02/2026, Diện tích đất chuyển nhượng 9.664,1m² thổ cư đã quy hoạch đất ở, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giá thị trường tại thời điểm định giá ngày 06/02/2026 là 483.205.000 đồng.

Nguyên đơn đã thanh toán 150.000.000đồng (tương ứng 83,3% giá trị quyền sử dụng đất theo hợp đồng tại thời điểm nhận chuyển nhượng), còn lại 30.000.000đồng (tương ứng 16,7% giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng). Như vậy bị đơn phải thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền chuyển nhượng đã nhận là 150.000.000 và giá trị chênh lệch về tài sản tại thời điểm hiện nay theo giá thị trường (483.205.000 đồng – 150.000.000đồng) x 83,3% (giá trị quyền sử dụng đất theo hợp đồng tại thời điểm nhận chuyển nhượng) = 277.559.000đồng. Tổng cộng, là 427.559.000đồng.

Nguyên đơn có nghĩa vụ bàn giao lại cho bị đơn toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng 9.664,1m² tại thửa đất số 162, tờ bản đồ 29 theo GCNQSDĐ số BA 439690

[2.4] Đối với tài sản trên đất là cây keo hạt tự mọc không có căn cứ để định giá và diện tích cây mỳ, tại phiên tòa nguyên đơn trình bày đã thu hoạch cây mỳ trên đất vụ trồng năm 2025. Hiện nay đã trồng đậu vào đầu năm 2026. Do hiện nay đất đang tranh chấp nên nguyên đơn chỉ trồng cây hằng năm nên không có ý kiến và yêu cầu đối với cây trồng trên đất khi giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Do đó HĐXX không đề cập xử lý.

[3] Chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng 16.000.000đồng. Tòa án đã chỉ cho hoạt động tố tụng 16.000.000đồng để thực hiện thủ tục xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản và thu thập tài liệu chứng cứ. Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận, bị đơn có lỗi dẫn đến hậu quả hợp đồng vô hiệu nên cũng phải chịu ½ tiền chi phí tố tụng. Bị đơn phải thanh toán lại cho nguyên đơn ½ tiền chi phí tố tụng là 8.000.000đồng. Nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng 8.000.000đồng. Nguyên đơn đã nộp đủ chi phí tố tụng.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận, nên phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000đồng. Bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng cho nguyên đơn 427.559.000đồng nên phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là 20.000.000 đồng + (27.559.000đồng) = 21.102.000đồng.

[5] Đối với đề nghị của đại diện viện kiểm sát tại phiên tòa trong phần tranh luận là có cơ sở để xem xét, HĐXX cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 91, Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 227, khoản 1 Điều 228, các Điều 243, 244, 266, 271 và Điều 275 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các điểm a khoản 3 Điều 167 năm 2013; Các Điều 117, 119, 122, 131, 387, 407 và Điều 502 Bộ luật Dân sự;

điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai và Điều 502 BLDS

Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2015; Khoản 3, 4 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Đậu Thị M đã rút yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 535,9m² tại thửa 162, TĐĐ 29 theo GCNQSDĐ số BA 439690 do UBND huyện M cấp ngày 20/5/2013 cho ông Nguyễn Văn K, đã được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện M chỉnh lý sang tên cho ông Trần Văn N bà Trần Thị P ngày 03/6/2015.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đ và bà M về việc:

- Công nhận biên bản sang nhượng đất ngày 21/6/2017 giữa vợ chồng ông Đ bà M và vợ chồng bà P ông N có hiệu lực pháp luật, vợ chồng ông Đ bà M sẽ thanh toán số tiền còn lại 30.000.000 đồng cho vợ chồng bà P ông N.

- Buộc bị đơn vợ chồng ông N bà P phải thực hiện nghĩa vụ thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất 9.664,1m² thuộc thửa đất số 162 TĐĐ 29 tại thôn G, xã E theo GCNQSDĐ số BA 439690, tại cơ quan có thẩm quyền.

3. Tuyên giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông Đ bà M với ông N bà P tại biên bản sang nhượng đất ngày 21/6/2017 là vô hiệu.

4. Hậu quả hợp đồng vô hiệu:

- Bị đơn ông Trần Văn N bà Trần Thị P phải có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ bà Đậu Thị M số tiền 427.559.000 đồng.

- Nguyên đơn ông Đ bà M có nghĩa vụ bàn giao lại toàn bộ diện tích 9.664,1m² tại thửa số 162 TĐĐ 29 tại thôn G, xã E theo GCNQSDĐ số BA 439690, sổ vào sổ cấp GCN CH 00820 cho bị đơn ông N bà P (có sơ đồ đo đạc vị trí tọa độ thửa đất kèm theo). Vị trí:

+ Hướng Đông giáp đất trống tại thửa 162 gần suối gồm 3 đoạn dài lần lượt 33,01m-19,84m-35,71m (từ điểm 4 đến điểm 7)

+ Hướng Tây giáp đường đất dài 27,09m (từ điểm 13 đến điểm 14)

+ Hướng Nam giáp 222 gồm 6 đoạn dài lần lượt 2,13m-57,04m-11,93m-21,38m-14,59m-17,97m (từ điểm 7 đến điểm 13).

+ Hướng Bắc giáp đường đất gồm 3 đoạn dài lần lượt 7,33m-24,65m-8,45m (từ điểm 14- đến điểm 17); Giáp thửa 162a gồm 2 đoạn dài lần lượt dài 100,06m-14,32m (từ điểm 17 đến điểm 2) và giáp một phần diện tích đất trống tại thửa 162 gồm 2 đoạn dài lần lượt 3,67m-14,69m (từ điểm 2 đến điểm 4).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, bên phải thi hành án phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

4. Chi phí tố tụng:

- Nguyên đơn ông Đ bà M phải chịu 8.000.000 đồng chi phí tố tụng về việc xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và thu thập chứng cứ. Ông Đ bà M đã nộp đủ.

- Bị đơn ông N bà P có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Đ bà M 8.000.000đồng chi phí tố tụng về việc xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và thu thập chứng cứ.

5. Về án phí:

- Nguyên đơn ông Đ bà M phải chịu 300.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đồng đã nộp theo biên lai số AA/2023/0008856 ngày 09/12/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện M'Đrăk nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

- Bị đơn vợ chồng ông N bà P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 20.100.000đồng.

6. Thông báo quyền kháng cáo:

- Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm trong hạn luật định là 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

- Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án Dân sự sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định.

7. Trường hợp 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 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện M'Đrăk;
- Chi cục THADS huyện M'Đrăk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, V.P.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Vũ Thị Hải