

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN EA H'LEO
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 23/2024/DS-ST
Ngày: 09-5-2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN EA H'LEO

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Đăng Khoa.

Các Hội thẩm nhân dân: - Ông Hoàng Tuyền.

- Ông Nguyễn Khắc Vũ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Hòa – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Khánh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03 và 09 tháng 5 năm 2024 tại Phòng xử án - Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 234/2020/TLST - DS, ngày 10 tháng 6 năm 2020, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15/2024/QĐXXST-DS, ngày 20 tháng 3 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 14/2024/QĐST-DS, ngày 10 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đỗ H, sinh năm 1952; bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1955; cùng địa chỉ: Tổ dân phố 01, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; cùng có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Hồng O, sinh năm 1982; địa chỉ: Tổ dân phố 01, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

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

1. Bà Đỗ Thị K, sinh năm 1953; có mặt.
2. Chị Nguyễn Thị Ánh T, sinh năm 1983; vắng mặt.
3. Chị Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1985; vắng mặt.
4. Chị Nguyễn Thị Bích H, sinh năm 1988; vắng mặt.
5. Anh Nguyễn Hồng Đ, sinh năm 1992; vắng mặt.

6. Chị Nguyễn Thị P, sinh năm 1996; vắng mặt.

7. Chị Mai Thị B, sinh năm 1977; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố 01, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

8. Chị Đỗ Thị Như T, sinh năm 1980 (có mặt) và anh Nguyễn Chí Q (vắng mặt); địa chỉ: Tổ dân phố 9, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

9. Ngân hàng Đ

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Văn K – Chức vụ: Phó phòng giao dịch E; địa chỉ: đường G, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Ông Lê Văn C; Tổ dân phố 01, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình làm việc nguyên đơn ông Đỗ H và bà Nguyễn Thị S trình bày:

Vào 28/12/1995 âm lịch vợ chồng ông H bà S có mua một lô đất của ông Nguyễn S tại thôn 1, xã Ea Khal (nay là tại tổ dân phố 1, thị trấn Ea Drăng), huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk với diện tích 100m² trên đất có 01 ngôi nhà gỗ, khi mua đất không có đo đạc. Đất có tứ cận như sau: phía đông giáp đường đi xuống suối; phía tây giáp đất ông Lê N; phía nam giáp đất ông Đỗ H; phía bắc giáp đất ông Lý L.

Khi mua bán hai bên chỉ viết giấy tay, có hai bên ký xác nhận bên bán là ông S, bên mua là ông H, bà S có mặt ở đó nhưng không ký vào giấy sang nhượng đất, khi ký kết việc chuyển nhượng có mặt vợ chồng ông bà S và ông S, sau khi lập xong giấy sang nhượng thì vợ chồng ông H cùng ông S đến nhà ông Lê Văn C lúc đó làm thôn trưởng để nhờ ông C làm chứng. Giá chuyển nhượng là 03 chỉ vàng 97%. Khi ông H bà S thanh toán xong thì ông S thương lượng mượn lô đất này để ở tạm đến 30/6 (âm lịch) là dỡ nhà gỗ chuyển đi. Sau đó 2 năm ông H bà S đòi lại lô đất này nhưng hộ ông S không trả lại. Mặc dù đã đòi nhiều lần nhưng ông S cố tình không trả.

Ngày 13/10/2007 ông H bà S có báo với chính quyền địa phương là tổ dân phố thì hai bên có hòa giải tại địa phương thì ông S cũng thừa nhận có bán đất và nhận đủ tiền; năm 2007 ông H bà S có làm đơn về việc tranh chấp hợp đồng mua bán đất với ông S lên ủy ban nhân dân thị trấn Ea Drăng, yêu cầu ông S trả lại đất, ủy ban thị trấn đã hòa giải 02 lần nhưng vẫn không thành (hòa giải ngày 14/11/2007; 05/12/2007), tiếp đó ông H bà S liên tiếp gặp gia đình ông S yêu cầu trả lại đất nhưng vẫn không có kết quả.

Năm 2001 ông H bà S xây thêm tường rào bằng đá chẻ trên phần diện tích mua của ông S (phía giáp thửa đất 168), xây phía sau nhà, có xây nhà vệ sinh trên

phần đất này (theo đo đạc thì phần diện tích này hiện nay là 26,9m², chiều rộng mặt giáp đường xuống suối là 1,3m, chiều rộng mặt giáp phần đất anh O đang sử dụng mà hai bên tranh chấp là 2,7m). Sau đó gia đình đã nhiều lần đến làm việc với gia đình ông S về việc trả lại đất nhưng gia đình ông S vẫn không trả.

Sau một thời gian ông S chết, ông H bà S không hiểu tại sao mà người con ông S là Nguyễn Hồng O làm thủ tục đăng ký biến động chủ sử dụng thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên từ họ Nguyễn S sang tên Nguyễn Hồng O

Ngày 19/01/2018 ông H bà S có gửi đơn lên ủy ban thị trấn Ea Drăng về việc tại sao đất chúng tôi mua rồi, đang tranh chấp mà nhà nước sang tên quyền sử dụng đất từ ông S sang cho ông O, việc đăng ký biến động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ người sử dụng đất là họ Nguyễn S sang tên Nguyễn Hồng O trên là không đúng pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông H bà . Bởi vì, đất ông H bà S nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn S là hợp pháp, trong khi ông H bà S đang đòi lại đất, ông H bà S đã báo với chính quyền địa phương (thông qua các biên bản hòa giải thể hiện điều này) mà nhà nước vẫn điều chỉnh thông tin chủ sử dụng đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Nguyễn Hồng O là không đúng. Vì vậy, ông H bà S yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H bà S với ông S ngày 28/12/1995 âm lịch và hủy đăng ký biến động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà nhà nước đã chuyển sang tên cho Nguyễn Hồng O.

Đối với hợp đồng thế chấp giữa ngân hàng B và Nguyễn Hồng O ông H bà S không biết và không có liên quan gì. Ông H bà S không có ý kiến gì liên quan đến nội dung này nên đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại bản trình bày, bản tự khai và trong quá trình làm việc bị đơn ông Nguyễn Hồng O trình bày:

Ngày 19/11/1994 UBND tỉnh Đắk Lắk có cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 442462, diện tích 200m² đất tại tổ dân phố 1, thị trấn Ea Drăng, huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk cho họ ông Nguyễn S, Đỗ Thị K. Đến năm 2007 bố tôi (ông Nguyễn S) mất, mẹ tôi và các anh em có làm thủ tục thừa kế, tặng cho cho tôi (Nguyễn Hồng O).

Trước đây anh O được biết bà Sinh ông H có đến đòi giao thửa đất này nhiều lần nhưng mẹ là bà K không đồng ý vì bà K không biết việc mua bán này. Bố (ông Nguyễn S) có nói với gia đình “*có đánh bài, vay của ông H hơn 1 triệu đồng*”, thì bố mẹ chịu để lại cho vợ chồng ông H bà Sinh 02 mét đất phía mặt đường nhà anh O, phía sau nhà ông H bà S, năm 2001 ông H bà S xây nhà vệ sinh trên đó.

Từ năm 2007 đến nay bà S ông H liên tục khiếu nại việc mua bán đất với ông S, lúc đó bố ông O còn sống và tham gia giải quyết tại UBND thị trấn Ea Drăng, sau đó ông S mất thì anh O tham gia vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này đã chuyển sang cho anh O (ngày 11/3/2016 đã chính lý người sử dụng thửa đất trên là Nguyễn Hồng O). Bố mẹ anh O và anh O trong các buổi làm việc trước đây đều không thừa nhận việc bán đất cho ông H bà S.

Vì vậy, anh O không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng bà ông H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H bà S với ông Nguyễn S ngày 28/12/1995 âm lịch và hủy việc chính lý biên động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà nhà nước đã cấp cho hộ ông Nguyễn S nay chuyển sang chủ sử dụng đất là Nguyễn Hồng O.

Việc vay nợ và thế chấp thửa đất 168 giữa anh O và ngân hàng và đúng theo như đại diện ngân hàng trình bày. Đối với tài sản thế chấp anh O vẫn khẳng định là tài sản bố anh O đã để thừa kế cho và anh O đã thế chấp đúng quy định nên đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai và quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị K trình bày:

Trước đây chồng (ông Nguyễn S) có đánh bài bạc và vay của bà S số tiền 1,2 triệu đồng, tương đương 3 chỉ vàng 97%. Sau đó vợ chồng bà S xuống nói thôi chị để cho chúng tôi hai mét đất thì hai bên xóa nợ. Nên bà K và ông S đồng ý cắt cho bà S 02m đất mặt đường, hiện nay ông bà H S đã xây móng kê lên phần diện tích đất này. Đến năm 2007 vợ chồng bà S có khiếu nại lên Ủy ban nhân dân thị trấn Ea Drăng, năm 2018 vợ chồng bà S có kiện lên Tòa án huyện Ea H'Leo. Hợp đồng chuyển nhượng đất vợ chồng bà S đưa ra kiện đề ngày 28/12/1995 âm lịch bà K không biết, không ký và không có liên quan gì cả. Hiện nay, vợ chồng bà S khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 28/12/1995 âm lịch giữa ông S và ông H bà K không đồng ý, vì việc chuyển nhượng này không có và bà K không ký. Từ khi mua đất và được cấp giấy chứng nhận cho đến nay thì chúng tôi sử dụng ổn định không tranh chấp gì với ai. Toàn bộ tài sản trên đất là do vợ chồng bà K xây dựng à hiện nay các con và bà K đã cùng ký biên bản phân chia di sản thừa kế cho lại con trai Nguyễn Hồng O sử dụng và quản lý từ năm 2015 đến nay không có tranh chấp gì cả.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đỗ Thị Như T trình bày:

Chị T là con của ông Đỗ H, bà Nguyễn Thị S. Quá trình sinh sống bố mẹ chị T có thế chấp ngân hàng đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ số 21 diện tích 214m² tại tổ dân phố 1, thị trấn Ea Drăng. Sau khi vay vốn ngân hàng và không trả được nên chị T và chồng là Nguyễn Chí Q có trả nợ ngân hàng thông qua thủ

tục thi hành án và hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên vợ chồng chị T. Diện tích đất này vợ chồng chị T đã sử dụng ổn định từ trước đến nay, có mặt sau phía bắc giáp đất ông S không có tranh chấp với ai. Nay ông H bà S khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng với Nguyễn Hồng O, việc này vợ chồng chị T không liên quan gì, không có tranh chấp gì. Khi làm thủ tục chỉnh lý biến động từ hộ ông S sang cho anh O chưa từng ký giáp ranh đất cho anh O mà giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số D 0442462 từ hộ ông S để sang trang tư cho anh O là không đúng pháp luật. Đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho vợ chồng chị T là chủ sở hữu đất, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật để đảm bảo về quyền lợi người cao tuổi theo Luật số 39/2009/QH12 của Quốc hội “Luật người cao tuổi”.

Quá trình làm việc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Ánh T trình bày:

Chị Nguyễn Thị Ánh T là con của ông Nguyễn S và bà Đỗ Thị K, nay vợ chồng bà S khởi kiện liên quan đến tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng bà S ông H với ông Son bà T có ý kiến như sau: Bà T không liên quan gì đến việc sang nhượng đất giữa ông Son và ông H. Thực tế theo bà T được biết giữa ông S và ông H không có việc sang nhượng đất cho nhau. Hiện nay diện tích đất tranh chấp đã sang tên cho anh trai bà là Nguyễn Hồng O theo thủ tục thừa kế di sản không liên quan gì đến chị T. Vì vậy, đề nghị Tòa án không đưa bà T vào tham gia tố tụng và đề nghị giải quyết vắng mặt.

Quá trình làm việc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Mai Thị B trình bày:

Chị Mai Thị B là vợ anh Nguyễn Hồng O, việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng bà S ông H với ông S chị B không biết, không có liên quan gì. Do ông S đã chết nên các anh em và mẹ anh O thống nhất để lại thừa kế cho anh O. Chị B không liên quan nên đề nghị không đưa vào tham gia tố tụng và đề nghị giải quyết vắng mặt.

Đại diện ngân hàng TMCP Đ trình bày:

Ngân hàng có ký hợp đồng tín dụng số 01/2023/8460069/HĐTD, ngày 10/10/2023 với Nguyễn Hồng O vay số tiền 200.000.000 đồng. Trước đó vào ngày 11/4/2016 ngân hàng có ký hợp đồng thế chấp với Nguyễn Hồng O thế chấp tài sản thừa đất số 168, 84, tờ bản đồ số 17 là có cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 442462, diện tích 200m² đất tại tổ dân phố 1, thị trấn Ea Drăng, huyện Ea H’Leo, tỉnh Đắk Lắk cho hộ ông Nguyễn S, Đỗ Thị K đã tặng cho Nguyễn Hồng O.

Thời điểm các bên tranh chấp theo hồ sơ Tòa án đang thụ lý hiện nay giữa ngân hàng và anh O đã ký kết hợp đồng thế chấp thừa đất tranh chấp. Việc ký kết

này là đúng trình tự theo quy định pháp luật. Đối với hợp đồng tín dụng hiện nay cũng đang trong thời hạn hợp đồng, không có quá hạn. Hiện nay vợ chồng ông H, bà S kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất anh O đã thế chấp ngân hàng, ngân hàng xét thấy mình ngay tình nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ngân hàng.

Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng ông Lê Văn C trình bày:

Vào năm 1995 ông C là thôn trưởng thôn 1, xã Ea Khal khi đó ông Nguyễn S có mang giấy sang nhượng đất giữa ông S và vợ chồng ông H đến nói với ông C là hai bên có chuyển nhượng với nhau và nói ông C ký. Vì ông S chuyển nhượng đất nhiều nên ông S đưa là ông C ký và ông Son có nói giá chuyển nhượng là 3 chỉ vàng, còn diện tích chuyển nhượng cụ thể bao nhiêu thì ông C không biết. Ông C chỉ ký giấy sang nhượng chứ không chứng kiến sự việc sang nhượng giữa các bên.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Kim T, chị Nguyễn Thị Bích H, anh Nguyễn Hồng Đ, chị Nguyễn Thị , anh Nguyễn Chí Q: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý vụ án và nhiều lần triệu tập họp lệ nhưng những người này không có mặt nên không tiến hành ghi nhận lời khai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea H'Leo phát biểu quan điểm về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ vào các chứng cứ đã được thu thập tại hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ bà Nguyễn Thị S về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H bà S với ông Nguyễn S lập ngày 28/12/1995 âm lịch; yêu cầu hủy đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 168, tờ bản đồ số 17, diện tích 200m² tại thôn 1, xã Ea Khal, huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk từ hộ ông Nguyễn S sang Nguyễn Hồng O.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Việc Tòa án thụ lý vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn ông Đỗ H, bà Nguyễn Thị S với bị đơn anh Nguyễn Hồng O là đúng theo quy định khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tòa án đã tiến hành triệu tập người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Kim T, chị Nguyễn Thị Bích H, anh Nguyễn Hồng Đ, chị Nguyễn

Thị P, chị Nguyễn Thị Ánh T, chị Mai Thị B, anh Nguyễn Chí Q đến để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng không có mặt. Chị B có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Vì vậy, theo quy định tại khoản 1 Điều 207 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án không tiến hành hòa giải, công khai chứng cứ đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

Sau khi Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử đã tiến hành triệu tập họp lệ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị T, chị Hồng, anh Đ, chị P, chị T(1), anh Q, ông K là người đại diện theo ủy quyền cho ngân hàng TMCP Đ; người làm chứng ông Lê Văn C đến tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt; chị B, T, ông C có đề nghị giải quyết vắng mặt. Theo quy định tại khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2]. Về nội dung: Vào ngày 28/12/1995 âm lịch vợ chồng ông Đỗ H và bà Nguyễn Thị S có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn S 100m² đất, trên đất có 01 ngôi nhà, có tứ cận: phía đông giáp đường xuống suối, phía tây giáp Lê N, phía bắc giáp nhà Lý L, phía nam giáp đất ông H bà S, giá chuyển nhượng là 03 chỉ vàng 97. Giấy sang được hai bên viết bằng giấy tay, có xác nhận của ông Lê Văn C lúc đó là thôn trưởng thôn 1, xã Ea Khal, huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk.

Ông H bà S yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, hủy đăng ký biến động quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Hồng O; nếu trường hợp hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu ông O là người thừa kế tài sản là thửa đất số 168 phải trả lại giá trị diện tích đất theo giá thị trường. Quá trình giải quyết và tại phiên tòa anh O, bà Khéo không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H bà S.

[2.1]. Về chủ thể tham gia hợp đồng: Thửa đất 168, tờ bản đồ số 17 được Ủy ban nhân dân huyện Ea H'Leo cấp cho hộ ông Nguyễn S ngày 19/11/1994, bà K là vợ ông S, theo Điều 14 Luật Hôn nhân gia đình năm 1986 thì đây là tài sản chung của ông S và bà K.

Quá trình giải quyết vụ án bà K và anh O không thừa nhận và cho rằng ông S không ký giấy sang nhượng lập ngày 28/12/1995 âm lịch nhưng tại biên bản hòa giải ngày 13/10/2007 tại tổ dân phố thì ông S có thể hiện “...việc mua bán trên giữa 2 gia đình có hay không, ông Nguyễn S trả lời việc mua bán trên là có thật”; tại biên bản hòa giải ngày 14/11/2007 tại UBND thị trấn Ea Drăng ó thể hiện “Ý kiến ông Nguyễn S cho rằng giấy sang nhượng nói trên là không đúng, chữ ký không phải chữ ký của ông và khi ông viết giấy bán không có người nào làm chứng cả, việc mua bán đất giữa hai người là có thật, ông đã nhận của ông H số tiền 1,3 triệu đồng (03 chỉ vàng). Tuy nhiên vì thua bạc nên ông S đã viết giấy bán”. Nhận thấy tại 02 biên bản hòa giải nêu trên thì ông S cho rằng ông S

không ký vào giấy sang nhượng đất lập ngày 28/12/1995 âm lịch nhưng Ông thừa nhận có bán đất cho ông H nên việc ông Son chuyển nhượng thửa đất 168 cho vợ chồng ông H là đúng sự thật, đây là tình tiết không phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Như vậy, thửa đất trên là tài chung của vợ chồng ông S bà K nhưng khi chuyển nhượng bà K và các thành viên hộ không biết làm ảnh hưởng đến quyền sở hữu của các đồng sở hữu tài sản, không đúng với quy định tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự 1995.

[2.2]. Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H bà S với ông S lập ngày 28/12/1995 âm lịch, khi chuyển nhượng các bên chỉ viết giấy tay với nhau mà không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định tại khoản 4 Điều 131, Điều 133, Điều 691, Điều 692, Điều 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995, Điều 73 Luật Đất đai năm 1993; Điều 10, Điều 11 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29 tháng 3 năm 1999 về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất về trình tự thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng bà S và ông H mới nhận sử dụng diện tích 26,9m² để xây công trình nhà vệ sinh. Vì vậy, theo quy định tại Điều 136, Điều 139 của Bộ luật Dân sự năm 1995 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức.

[2.3]. Về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất: Ngày 14/9/2008 ông Nguyễn S chết không để lại di chúc, ngày 21/12/2015 các đồng thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông S đã lập văn bản thỏa thuận phân chia đối với thửa đất 168, tờ bản đồ 17, ngày 11/3/2016 điều chỉnh thông tin người sử dụng đất đối với thửa đất trên cho Nguyễn Hồng O, ngày 11/4/2016 anh O thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên cho ngân hàng đầu Đ để vay tiền. Hợp đồng thế chấp được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Như vậy, việc thế chấp thửa đất số 168 là ngay tình phù hợp với Điều 147 của Bộ luật Dân sự năm 1995, khoản 2 Điều 138 của Bộ luật Dân sự năm 2005, khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.4]. Về diện tích đất các bên chuyển nhượng: Qua xem xét thẩm định tại chỗ thực tế thửa đất 168 có diện tích 316m², trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất có diện tích 200m², trong giấy sang nhượng ngày 28/12/1995 âm lịch diện tích đất chuyển nhượng ghi là 100m²; trong đơn khởi kiện ông H bà S cho rằng diện tích đất chuyển nhượng là 100m² có tứ cận phía đông giáp đường xuống suối, phía tây giáp Lê N, phía bắc giáp nhà Lý L, phía nam giáp đất ông H bà S. Tại phiên tòa nguyên đơn cũng chỉ yêu cầu công nhận diện tích đất chuyển nhượng là 100m² nên xem xét diện tích đất chuyển nhượng là 100m² có tứ cận: phía đông giáp đường cạnh dài 4,1m; phía tây giáp đất ông Lê N cạnh dài 4,1m;

phía nam giáp thửa đất 54, 55 cạnh dài 22,4m; phía bắc giáp phần còn lại thửa 168 cạnh dài 22,8m.

[2.5]. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Ông H bà S yêu cầu trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Bà với ông S vô hiệu thì yêu cầu trả lại giá trị đất theo giá thị trường.

Xét thấy, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên tham gia không thực hiện đúng quy định về hình thức, nội dung của hợp đồng. Ông S đã nhận đủ tiền nhưng chưa bàn giao đất cho ông H bà S sử dụng, ông S chết và hiện nay thửa đất 168 đã chuyển quyền sử dụng cho con trai là Nguyễn Hồng O, anh O đã thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền tại ngân hàng. Như vậy, lỗi dẫn đến việc không thực hiện được hợp đồng do ông H bà S và ông S, xác định mỗi bên có lỗi 50%. Theo quy định tại khoản 2 Điều 146 của Bộ luật Dân sự năm 1995 thì hợp đồng vô hiệu thì hai bên trả cho nhau những gì đã nhận, bên nào có lỗi thì phải bồi thường.

Ông S là người có nghĩa vụ trả lại giá trị thửa đất nhưng đã chết, tài sản là thửa đất 168 để lại thừa kế cho con trai là Nguyễn Hồng O, tại Điều 615 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“Những người hưởng thừa kế có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết để lại, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”*.

Vì vậy, cần buộc anh O trả cho ông H bà S giá trị tương đương diện tích 100m², cụ thể qua xem xét thẩm định tại chỗ thì tương đương 4,1m đất chiều rộng giáp đường chiều dài vào hết thửa đất.

Về giá trị đất: Qua xác minh giá đất tại khu vực đất tranh chấp thì 01m đất chiều rộng có giá thị trường từ 70.000.000 đồng đến 80.000.000 đồng; anh O cho rằng có giá là 80.000.000 đồng, tại phiên tòa bà S cũng cho rằng có giá khoảng 70.000.000 đồng, nên giá trị 01m đất tại khu vực thửa đất 168 xác định có giá thị trường là 75.000.000 đồng.

Từ các nhận định [2.1], [2.2], [2.3], [2.4] và [2.5] nhận thấy yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ H bà Nguyễn Thị S về việc yêu cầu công hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 100m² lập ngày 28/12/1995 âm lịch giữa ông Đỗ H bà Nguyễn Thị S với ông Nguyễn Hồng O không có căn cứ nên không chấp nhận và cần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này vô hiệu.

Cần buộc anh O phải trả lại giá trị phần tài sản cho ông H bà S 50% giá trị 100m² đất. Cụ thể: $4,1m \times 75.000.000 \text{ đồng/m} / 50\% = 153.750.000 \text{ đồng}$. Anh O chỉ phải trả lại số tiền trong phần di sản thừa kế của ông Nguyễn S để lại theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu của ông H bà S về việc hủy đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 168, tờ bản đồ số 17, diện tích 200m² tại thôn 1, xã Ea Khal, huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk từ hộ Nguyễn S sang Nguyễn Hồng O do không công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/12/1995 âm lịch nên không chấp nhận.

Đối với diện tích đất 26,9m² hiện nay ông H bà S đang sử dụng, các đương sự không có yêu cầu nên có quyền yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

[3]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Do anh O phải trả lại giá trị diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông H bà S nên cần buộc anh O phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 6.000.000 đồng và chi phí định giá tài sản là 800.000 đồng. Bà Nguyễn Thị S đã nộp tạm ứng các khoản tiền trên nên cần buộc anh O phải trả lại cho bà Sinh số tiền này.

[4]. Về án phí dân sự: Cần buộc ông H, bà S, anh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, ông H bà là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí dân sự nên cần miễn tiền án phí dân sự cho ông H bà S.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 155, Điều 156, Điều 157, Điều 163, Điều 164, Điều 165, Điều 166; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228; Điều 229 và Điều 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Điều 130; khoản 2, khoản 4 Điều 131; các Điều 133, 136, 139, 146, 147, 691, 692 và 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995. Điều 138 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Các Điều 233, 615, 620 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 73 luật Đất đai năm 1993; Các Điều 50, 106, 127 của Luật Đất đai năm 2003. Các Điều 170, 179 Luật Đất đai năm 2013. Điều 14 Luật Hôn nhân và gia đình năm 1986. Các Điều 40, Điều 48, Điều 54 của Luật Công chứng 2014. Khoản 4 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH14 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ H, bà Nguyễn Thị S về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ , bà Nguyễn Thị S với ông Nguyễn S lập ngày 28/12/1995 âm lịch đối với diện tích là 100m² có tứ cận: phía đông giáp đường đi xuống suối; phía tây giáp đất ông Lê N; phía nam giáp đất ông Đỗ H; phía bắc giáp đất ông Lý L thuộc thửa đất số

168, tờ bản đồ số 17, diện tích 200m² tại thôn 1, xã Ea Khal (nay là tổ dân phố 1, xã thị trấn Ea Drăng), huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk và hủy đăng ký biến động quyền sử dụng đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất từ hộ ông Nguyễn Sơn sang Nguyễn Hồng O.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ H, bà Nguyễn Thị S với ông Nguyễn S lập ngày 28/12/1995 âm lịch vô hiệu.

- Buộc anh Nguyễn Hồng O là người thừa kế thừa đất số 168, tờ bản đồ số 17 từ ông Nguyễn S trả lại giá trị thửa đất số tiền 153.750.000 đồng (Một trăm năm mươi ba triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng) cho ông Đỗ H bà Nguyễn Thị . Ông Nguyễn Hồng O có nghĩa vụ trả số tiền 153.750.000 cho ông Đỗ H bà Nguyễn Thị S trong phần di sản thừa kế của ông Nguyễn S để lại theo quy định của pháp luật.

- Đối với diện tích đất 26,9m² ông H bà S đang sử dụng, các đương sự không có yêu cầu nên không xem xét giải quyết. Các đương sự có quyền yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Buộc anh Nguyễn Hồng O phải chịu 6.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, 800.000 đồng tiền chi phí định giá tài sản, số tiền này bà Nguyễn Thị S đã nộp tạm ứng. Vì vậy, anh Nguyễn Hồng O phải trả lại cho bà Nguyễn Thị S số tiền 6.000.000 đồng tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; 800.000 đồng tạm ứng chi phí định giá tài sản.

3. Về án phí dân sự: Ông Đỗ H, bà Nguyễn Thị S phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, ông H bà S có đơn yêu cầu miễn tiền tạm ứng án phí, án phí dân sự vì Ông Bà là người cao tuổi nên miễn toàn bộ tiền án phí dân sự cho ông H bà S. Anh Nguyễn Hồng O phải chịu 7.687.500 đồng tiền án phí dân sự.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn ông Đỗ H bà Nguyễn Thị S; bị đơn anh Nguyễn Hồng O; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị K có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện KSND huyện Ea H'Leo;
- Chi cục THADS huyện Ea H'Leo;
- Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;
- Công TTĐT Tòa án;
- Lưu hồ sơ.

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

đã ký

Phạm Đăng Khoa