

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN EAKAR  
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 55/2023/DS-ST.

Ngày 06/09/2023.

*“V/v tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng QSDĐ”.*

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN EA KAR**  
*Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:*

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Minh Ngọc.
- *Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Y Ník Êban và ông Nguyễn Trọng Khánh.
- Thư ký ghi biên bản phiên Tòa:* Bà Nguyễn Thị Hải Yến.
- Đại diện viện kiểm sát tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Tất Tại, chức vụ:

Kiểm sát viên.

Ngày 06/09/2023, tại hội trường Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk đưa ra xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 270/2021/DSST ngày 21/12/2021 về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 54/2023/DSST ngày 28/07/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 45/2023/QĐHPT – DS ngày 18/08/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Thôn A, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Long Nh, sinh năm 1995.

Địa chỉ: Thôn B, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Vỹ có ông Phạm Duy C, sinh năm 1991 – Luật sư Công ty luật TNHH HK và Gia Luật – Đoàn luật sư TP. Hồ Chí Minh – Chi nhánh K, địa chỉ: 108 Lê Thị Hồng Gấm, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Bị đơn: Ông Hoàng Văn T, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Thôn A, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hoàng Văn T là ông Nguyễn Hữu H - Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Lâm Thị H, sinh năm 1956 (Có mặt); Ông Hoàng Văn Đ, sinh năm 1980 (Vắng mặt); Ông Hoàng Văn T, sinh năm 1987 (Có mặt); bà Hoàng Thị Th, sinh năm, 1975 (Vắng mặt); bà Hoàng Thị N, sinh năm 1977 (Vắng mặt); ông Hoàng Văn T2, sinh năm 1985 (Có mặt); Cùng địa chỉ: Thôn B, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

+ Bà Hoàng Thị Th1, sinh năm 1989 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn A, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

+ Bà Hoàng Thị T3, sinh năm 1982 (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn C, xã Y, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

**\* Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải, biên bản làm việc và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trịnh Long Nh trình bày:**

Vào năm 2004 ông Nguyễn Văn V có nhận chuyển nhượng của gia đình ông Hoàng Văn T bà Lâm Thị H một phần thửa đất số 275a, tờ bản đồ số 27, diện tích là 1835,9m<sup>2</sup>, thửa đất tại thôn A, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đất được UBND huyện K vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số 285523/QSĐĐ/MH ngày 20/12/2001 có diện tích 3040m<sup>2</sup>. Theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/03/2004 mà hai bên đã lập và ký với nhau và có xác nhận của UBND xã B, thửa đất có vị trí tứ cận như sau:

- + Phía đông: Giáp trục đường vào buôn Tr;
- + Phía tây: Giáp thửa đất số 233;
- + Phía nam: Giáp thửa đất số 275b;
- + Phía bắc: Giáp thửa đất số 232.

Hai bên thống nhất với nhau giá trị chuyển nhượng là 24.000.000 đồng (Hai mươi bốn triệu đồng). Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/03/2004, ông V đã giao đủ số tiền chuyển nhượng trên cho gia đình ông T, gia đình ông T đã giao đủ đất cho gia đình ông V và gia đình ông T là người chịu trách nhiệm thực hiện các thủ tục sang tên thửa đất nói trên cho gia đình ông V. Từ khi giao đất ông V là người quản lý sử dụng canh tác có thuê máy san lấp mặt bằng và nhổ gốc cây cà phê và sử dụng từ lúc sang nhượng cho đến nay, không tranh chấp với ai và tuân thủ mọi quy định của nhà nước.

Nhưng từ khi nhận chuyển nhượng đất đến nay, ông V đã nhiều lần yêu cầu gia đình ông T thực hiện việc sang tên, tách thửa cho ông V nhưng gia đình ông T vẫn không thực hiện việc chuyển nhượng theo quy định.

Nhận thấy việc làm của gia đình ông T đã xâm phạm trực tiếp đến quyền lợi, lợi ích hợp pháp của gia đình ông V.

Vì vậy, ông V làm đơn đơn khởi kiện đối với ông Hoàng Văn T yêu cầu những nội dung sau:

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/03/2004 giữa ông Nguyễn Văn V với ông Hoàng Văn T và bà Lâm Thị H đối với thửa đất số 275a, tờ bản đồ số 27, diện tích 1835,9m<sup>2</sup> (diện tích thực tế là 1794.1m<sup>2</sup> theo kết quả thực tế của Công ty cổ phần đo đạc tư vấn Vạn An), thửa đất tại thôn A, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk có tứ cận như sau:

- + Phía đông: Giáp trục đường vào buôn Tr;
- + Phía tây: Giáp thửa đất số 233;
- + Phía nam: Giáp thửa đất số 275b;
- + Phía bắc: Giáp thửa đất số 232.

Và buộc hộ gia đình ông Hoàng Văn T thực hiện các thủ tục hành chính tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất trên theo quy định của pháp luật.

**\* Bị đơn tại bản tự khai ngày 05/01/2022; biên bản lấy lời khai và các biên bản làm việc tại Tòa án và tại phiên Tòa ông Hoàng Văn T trình bày:**

Về nguồn gốc thửa đất hiện nay có tranh chấp là do gia đình chúng tôi khai hoang từ năm 1993 đã được UBND huyện Ea Kar cấp giấy chứng nhận QSD đất vào sổ cấp giấy số 285523/QSĐĐ/MH ngày 20/12/2001 mang tên hộ Hoàng Văn T, thuộc thửa đất số 275a, tờ bản đồ số 27 diện tích 3040m<sup>2</sup> cà phê, thời hạn sử dụng 2043. Tọa lạc tại Thôn C, xã Y, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Nay là thôn A, xã B, huyện K). gia đình chúng tôi thừa nhận có làm hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn V. Tuy nhiên, ông

V chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với gia đình tôi. Cụ thể gia đình tôi có nợ ông Nguyễn Văn V 5.167.000 đồng tiền phân bón, do nợ không trả được nên vào năm 2003 ông V nói với tôi là quen biết ngân hàng nên yêu cầu tôi đưa giấy chứng nhận QSD đất để đi vay ngân hàng trả nợ số tiền 5.167.000 đồng. Nên tôi có đưa bìa đất cho ông V đi vay để lấy tiền trả nợ. Đến thời gian sau không có hồi âm, gia đình chúng tôi gồm có vợ Lâm Thị H đi đến nhà ông V đòi bìa đất thì ông V nói xiết nợ rồi, vợ tôi không đồng ý, rồi về một thời gian sau ông V vào bảo mang giấy tờ vào ký hợp đồng chuyển nhượng, tôi không xem rõ nội dung rồi đã ký tên vào, chứ thực sự gia đình tôi không nhận số tiền 24.000.000 đồng như trong hợp đồng sang nhượng, chỉ là lời trình bày chúng tôi không có chứng cứ gì chứng minh này, hiện này chỉ còn sổ sách lấy phân bón, cân cả của nhà ông V, không có tài liệu nào thể hiện việc cản trở nghĩa vụ trả nợ sang tiền bán đất. Hiện nay ông V khởi kiện gia đình tôi tại Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tôi mong muốn ông V hỗ trợ cho gia đình chúng tôi số tiền 50.000.000 đồng tiền khai hoang, để cho gia đình đỡ thiệt thòi sau này, hoặc các hộ gia đình đã chuyển nhượng đất cất lại cho hộ gia đình tôi diện tích đất là 5m theo chiều ngang mặt đường liên xã để ổn định cuộc sống. Còn nếu không thỏa thuận được thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Tuyên hợp đồng vô hiệu và trả cho nhau những gì đã nhận.

**Tại biên bản lấy lời khai và tại phiên Tòa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị H trình bày:** Tôi là vợ của ông Hoàng Văn T, đồng ý với lời trình bày của ông Hoàng Văn T, tại thời điểm ký giấy chuyển nhượng đất vào ngày 16/03/2004 thì tôi có điểm chỉ vào là do ông V và ông T ép tôi điểm chỉ, ngoài ra tôi không biết gì hết, thời điểm tôi biết là khi ông T đi vay ngân hàng không được và biết ông V cầm bìa và vợ chồng tôi có đến nhà ông V để đòi bìa đất và không đồng ý bán đất và nói cho các con biết ông V đã xiết nợ rồi và đòi lại đất về cho các con, khi biết sự việc này tôi cũng không ý kiến, khiếu nại, hay khởi kiện gì đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để giải quyết, sự việc đề từ đó cho đến nay, không có tranh chấp nên tôi cũng không đòi lại. Nay ông V khởi kiện gia đình tôi vẫn đồng ý bán, nhưng ông V không chịu giao hết tiền cho gia đình tôi sau khi đã trừ khoản nợ, nên gia đình không đồng ý bán đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

**Tại bản tự khai người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn T trình bày:** Tôi là con của ông Hoàng Văn T và bà Lâm Thị H. Quá trình ông V và bố, mẹ tôi làm giấy tờ sang nhượng, lúc đó tôi còn nhỏ thì gia đình tôi và các anh chị em canh tác trên thửa đất này từ năm 1996 đến năm 2004 thì nghe nói đã sang nhượng cho ông V nên gia đình chúng tôi không sang làm nữa. Quá trình sang nhượng tất cả các anh chị em trong gia đình không ai biết gì hết. Ý kiến của tôi tại thời điểm chuyển nhượng tôi không biết gì, đồng ý với lời trình bày của bố mẹ tôi. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

**Tại phiên tòa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn Th trình bày:** Tôi là con của ông Hoàng Văn T và bà Lâm Thị H. Tôi hoàn toàn đồng ý với lời trình bày của ông Hoàng Văn T. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

**Tại phiên tòa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị T3 trình bày:** Tôi là con của ông Hoàng Văn T và bà Lâm Thị H. Quá trình chuyển nhượng đất giữa bố mẹ tôi với ông V như thế nào thì tôi không biết. phần trình bày của bố mẹ tôi và hai em tại phiên tòa tôi hoàn toàn đồng ý. Nay để đảm bảo quyền lợi cho bố mẹ tôi thì đề nghị gia đình ông V hỗ trợ phần nào cho gia đình chúng tôi đỡ thiệt thòi. Nếu bên ông V không thỏa thuận được thì đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, đã tiến hành thu thập chứng cứ, hòa giải nhiều lần, nhưng những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm ông Hoàng Văn Đ; bà Hoàng Thị Th; bà Hoàng Thị N; ông Hoàng Văn Th1; bà Hoàng Thị T2; bà Hoàng Thị T3 đã được triệu tập họp lệ các văn bản tố tụng để thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình, nhưng đều vắng mặt không có lý do. Do đó, vụ án không tiến hành hòa giải được, Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Phản tranh luận tại phiên tòa hôm nay, các đương sự vẫn giữ nguyên nội dung ý kiến của mình, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày ý kiến:**

Qua các tài liệu chứng cứ được lưu trong hồ sơ vụ án, qua phản tranh tụng tại phiên Tòa, xác định được vào ngày 16/3/2004 ông Nguyễn Văn V có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Hoàng Văn T và bà Lâm Thị H đối với một phần thửa đất số 275a, tờ bản đồ số 27, với diện tích là 1.835,9m<sup>2</sup> (diện tích còn lại là 1794.1m<sup>2</sup>), thửa đất tại thôn A, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, giá trị chuyển nhượng là 24.000.000 đồng và được UBND xã B xác nhận. sự việc này đều được các bên đương sự thừa nhận, không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Qua hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 16/03/2004 tại mục 3 của hợp đồng thể hiện thời điểm thanh toán là ngày 09/03/2004, phương thức thanh toán tiền mặt. Như vậy, đã có việc giao nhận tiền vào ngày 09/03/2004. Thể hiện qua hợp đồng, nên phần trình bày của bị đơn chưa có việc giao nhận tiền là không đúng. Bị đơn cho rằng nợ tiền phân xết nợ dẫn đến chuyển nhượng đất là không phù hợp, không đưa ra được chứng cứ để chứng minh. Đất chuyển nhượng được cấp cho hộ gia đình nhưng tại thời điểm chuyển nhượng đất lập vào ngày 16/03/2004, xác định chỉ có ông Hoàng Văn T ký tên và bà Lâm Thị H điểm chỉ mà không có các con ký tên vào. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng này xác định bà Lâm Thị H và các con của ông Hoàng Văn T đều biết thể hiện qua lời khai của ông Hoàng Văn T; Hoàng Văn Th tại phiên tòa. Như vậy, theo nội dung của Án lệ số 04/2016/AL được HĐTP Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/04/2016 thì cần xác định các thành viên trong hộ gia đình biết, đồng ý và không có ý kiến gì.

Từ những phân tích trên đề nghị HĐXX xem xét Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 16/03/2004 giữa ông Nguyễn Văn V với ông Hoàng Văn T và bà Lâm Thị H đối với thửa đất số 275a, tờ bản đồ số 27, diện tích 1835,9m<sup>2</sup> (diện tích thực tế là 1794.1m<sup>2</sup>), thửa đất tại thôn A, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Buộc các bên phải có thực hiện các thủ tục hành chính tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất trên theo quy định của pháp luật.

Ông V có trách nhiệm trả lại giá trị vườn keo trồng trên đất cho ông Hoàng Văn T và bà Lâm Thị H theo biên bản định giá tài sản của Tòa án.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày ý kiến:**

Ngày 20/12/2001 hộ ông Hoàng Văn T được UBND huyện Ea Kar cấp giấy CNQDSĐ số U098897, thửa đất số 275a, tờ bản đồ số 27, diện tích là 3.040m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng trồng cà phê, thửa đất tọa lạc tại thôn 22, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Trong hồ sơ tài liệu vụ án thể hiện vào ngày 16/3/2004 giữa vợ chồng ông T và bà H có đến UBND xã B, huyện K làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1965, cư trú tại thôn A, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, một phần của thửa đất số 275a, tờ bản đồ số 27, với diện tích là 1.835,9m<sup>2</sup>, trong hợp đồng có chữ ký của ông T, lấn tay của

bà H đại diện bên chuyển nhượng và đại diện bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn V ký, có xác nhận của UBND xã B ghi ngày 16/3/2004 do Phó Chủ tịch Phạm Hồng L ký đóng dấu UBND xã. Trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ghi rõ giá chuyển nhượng: 24.000.000đ, thời điểm thanh toán: ngày 09/3/2004, phương thức thanh toán: tiền mặt. Tuy nhiên, trong hồ sơ vụ án chưa thể hiện chứng từ theo quy định tài chính về việc ông V đã thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với gia đình ông T và gia đình ông T cũng cho biết việc vợ chồng ông có đến UBND xã B, huyện K làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông Nguyễn Văn V vào ngày 16/3/2004 là có thật, nhưng từ đó đến nay ông V chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với gia đình ông như đã ghi trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được hai bên ký kết ngày 16/3/2004 tại UBND xã B, huyện K.

Kính thưa HĐXX! Theo giấy CNQSDĐ số U098897, thửa đất số 275a, tờ bản đồ số 27, diện tích là 3.040m<sup>2</sup>, được UBND huyện K cấp cho hộ ông Hoàng Văn T ngày 15/12/2001 gồm 07 người trong hộ gia đình, chứ không phải chỉ cấp riêng cho ông bà Hoàng Văn T và Lâm Thị H. Tại thời điểm cấp đất trong hộ ông T có 6/7 người trên 15 tuổi. Theo quy định tại khoản 1 Điều 116; Điều 118 BLDS 1995; khoản 1 Điều 75 Luật đất đai 1993. Như tôi phân tích cũng như căn cứ các điều luật như tôi viện dẫn như trên thì cho thấy: Việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất trên là có thật, nhưng nó có tính không trung thực, ông bà T, H bị lừa dối trong giao dịch dân sự là nghĩa vụ trả tiền của bên nhận chuyển nhượng không thực hiện. Vì vậy tôi đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35 BLTTDS năm 2015; Điều 127 (*Giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối*), Điều 274, Điều 280 (*vi phạm nghĩa vụ trả tiền*), k2 Điều 401 và các Điều 423, 500, 501 503 - BLDS tuyên giao dịch dân sự (*cụ thể là hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất số 275a, tờ bản đồ số 27, diện tích là 1.835,9m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng trồng cà phê, thửa đất tọa lạc tại thôn A, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk*) giữa ông Hoàng Văn T, bà Lâm Thị H với ông Nguyễn Văn V là vô hiệu và hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được hai bên ký kết ngày 16/3/2004 tại UBND xã B, huyện K đối với thửa đất như tôi trình bày phân trên.

Về giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu: Do lỗi thuộc về ông Nguyễn Văn V nên bên bị đơn không phải bồi thường thiệt hại.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Vì ông T không có lỗi nên không có nghĩa vụ đóng số tiền chi phí trên.

#### **Phát biểu quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar:**

*Về tố tụng:* Thẩm phán đã cơ bản thực hiện đúng các quy định tại Điều 48 BLTTDS; Hội đồng xét xử và thư ký tại phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc tuân theo pháp luật của những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, còn những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của bộ luật Tố tụng dân sự.

*Về nội dung:* Qua các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên Tòa, thì thấy rằng việc các bên chuyển nhượng cho nhau là hoàn toàn có thực đều được các bên thừa nhận, nội dung hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật. Bị đơn cho rằng không nhận được tiền chuyển nhượng của nguyên đơn và cho rằng việc chuyển nhượng là được cản trở qua số tiền nợ phân bón, nhưng không cung cấp

được chứng cứ nào để chứng minh là có căn cứ. Do đó đề nghị HĐXX căn cứ vào các Điều 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 167, 188 Luật Đất đai năm 2013; Án lệ số 04/2016/AL được HĐTP Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/04/2016.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 16/03/2004 giữa ông Nguyễn Văn V với ông Hoàng Văn T và bà Lâm Thị H đối với một phần thửa đất số 275a, tờ bản đồ số 27, diện tích 1835,9m<sup>2</sup> (diện tích thực tế là 1794.1m<sup>2</sup>), thửa đất tại thôn A, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Buộc các bên phải có thực hiện các thủ tục hành chính tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất trên theo quy định của pháp luật. Buộc ông V phải có trách nhiệm trả giá trị vườn cây cho ông Hoàng Văn T và bà Lâm Thị H.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ; định giá tài sản và án phí đề nghị xử lý theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Qua nghiên cứu các chứng cứ tài liệu mà các bên đương sự cung cấp có lưu trong hồ sơ vụ kiện, qua phần trình bày của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, bị đơn tại phiên Tòa, sau khi xem xét đầy đủ toàn diện, khách quan các chứng cứ tài liệu khác HĐXX xét thấy:

[1] **Về thủ tục tố tụng:** Ông Nguyễn Văn V có đơn khởi kiện đối với ông Hoàng Văn T nơi cư trú tại thôn A, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk đối tượng tranh chấp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số thửa số 275a, tờ bản đồ số 27, tại thôn A, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1, Điều 35; điểm c khoản 1, Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

Tại phiên tòa những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm ông Hoàng Văn Đ; bà Hoàng Thị Th; bà Hoàng Thị N; bà Hoàng Thị Th1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử là phù hợp.

#### **[3] Về nội dung vụ án:**

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án xác định ông Hoàng Văn Đ, sinh năm 1980; Ông Hoàng Văn T, sinh năm 1987; bà Hoàng Thị Th, sinh năm, 1975; bà Hoàng Thị N, sinh năm 1977; ông Hoàng Văn Th1, sinh năm 1985; bà Hoàng Thị Th2, sinh năm 1989 và bà Hoàng Thị T3 là con của ông Hoàng Văn T3 là những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Do thửa đất đang tranh chấp được cấp giấy CNQSDĐ số U098897 vào ngày 20/12/2001 mang tên hộ Hoàng Văn T, thuộc một phần thửa đất số 275a, tờ bản đồ số 27 diện tích 3040m<sup>2</sup> cả phê, thời hạn sử dụng 2043. Tọa lạc tại Thôn A, xã Y, huyện K, tỉnh Đắk Lắk có nguồn gốc khai hoang năm 1993. Tuy nhiên ông Hoàng Văn Đ, sinh năm 1980; bà Hoàng Thị Th, sinh năm 1975; bà Hoàng Thị N, sinh năm 1977 và bà Hoàng Thị T2, sinh năm 1982. Đã được triệu tập hợp lệ để tham gia tố tụng để bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho mình trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Tuy nhiên, đều vắng mặt không có lý do và không có ý kiến trình bày gửi cho Tòa án. Do đó, họ đã từ bỏ quyền chứng minh tài liệu, chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/03/2004 được UBND xã B xác nhận, HĐXX nhận thấy như sau:

**[3.1] Về hình thức của hợp đồng:** Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày lập ngày 16/03/2004, giữa ông Nguyễn Văn V với ông Hoàng Văn T và bà Lâm Thị H đối với một phần thửa đất số 275a, tờ bản đồ số 27, diện tích 1835.9m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Thôn A, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, với giá trị chuyển nhượng là 24.000.000 đồng, được UBND xã B xác nhận vào ngày 16/03/2004. Điều được các bên đương sự có mặt thừa nhận có xác lập hợp đồng chuyển nhượng này. Như vậy, căn cứ vào tinh thần của nghị Quyết số 02/2004/NQ – HĐTP, ngày 10/08/2004 của HĐTP Tòa án nhân dân tối cao (sau đây gọi tắt là nghị quyết số 02) thuộc tiểu mục a.6, mục 2.3 Nghị quyết 02 quy định về hình thức của hợp đồng.

Như vậy, việc tham gia ký kết hợp đồng của các bên đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của luật và việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng thực của UBND xã B. Như vậy, về hình thức của hợp đồng có hiệu lực phù hợp với quy định của pháp luật.

**[3.2] Về nội dung của hợp đồng:**

Xét nguồn gốc diện tích đất hiện đang tranh chấp được Ủy ban nhân dân huyện EaKar cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U098897, cấp ngày 20/12/2001 mang tên hộ Hoàng Văn T, thuộc thửa đất số 275a, tờ bản đồ số 27 diện tích 3040m<sup>2</sup> cả phê, thời hạn sử dụng 2043. Tọa lạc tại Thôn A, xã Y, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Vào ngày 16/03/2004, giữa ông Nguyễn Văn V với ông Hoàng Văn T và bà Lâm Thị H có lập hợp đồng chuyển nhượng đối với một phần thửa đất số 275a, tờ bản đồ số 27, diện tích 1835.9m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 1794.1m<sup>2</sup>, đã trừ lộ giới với diện tích là 94.1m<sup>2</sup>), tọa lạc tại Thôn A, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, với giá trị chuyển nhượng là 24.000.000 đồng, được UBND xã B xác nhận vào ngày 16/03/2004.

Hộ gia đình ông Hoàng Văn T cho rằng Ông V chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với gia đình mình. Cụ thể gia đình ông T có nợ ông Nguyễn Văn V 5.167.000 đồng tiền phân bón. Do nợ không trả được nên vào năm 2003 ông V nói với ông T là quen biết ngân hàng nên yêu cầu tôi đưa giấy chứng nhận QSD đất để đi vay ngân hàng trả nợ số tiền 5.167.000 đồng, ông T có đưa bìa đất cho ông V đi vay để lấy tiền trả nợ. Đến thời gian sau không có hồi âm, ông T và vợ Lâm Thị H đến nhà ông V đòi bìa đất thì ông V nói xiết nợ rồi, bà H không đồng ý, rồi về một thời gian sau ông V vào bảo mang giấy tờ vào ký hợp đồng chuyển nhượng, ông T không xem rõ nội dung rồi đã ký tên vào, chứ thực sự gia đình ông T không nhận số tiền 24.000.000 đồng như trong hợp đồng sang nhượng đã lập. HDXX xét thấy đây chỉ là lời trình bày từ phía bị đơn, không được nguyên đơn thừa nhận và cũng không có tài liệu chứng cứ thể hiện cho việc trình bày của bị đơn ông Hoàng Văn T, bà Lâm Thị H là có căn cứ, thể hiện việc ông V đã cản trở vào số nợ tiền phân bón và không nhận số tiền 24.000.000 đồng như trong nội dung của hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 16/03/2004. Tại mục 3 của hợp đồng thể hiện rõ thời điểm thanh toán ngày 09/03/2004, phương thức thanh toán: tiền mặt, như vậy xác định được các bên thực hiện việc giao tiền cho nhau vào ngày 09/03/2004 chứ không phải là ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, đủ căn cứ để xác định có việc giao nhận tiền giao nhận giấy chứng nhận QSD đất giữa các bên là phù hợp với nội dung hợp đồng các bên đã ký kết.

Mặt khác, sau khi chuyển nhượng hộ gia đình ông T đã đưa giấy chứng nhận QSD đất cho ông V và giao đất trên thực địa cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn V sau khi nhận chuyển nhượng, thể hiện qua lời khai của ông Hoàng Văn T là con của ông Hoàng Văn T thừa nhận “...lúc đó tôi còn nhỏ thì gia đình tôi và các anh chị em canh tác trên thửa đất

*này từ năm 1996 đến năm 2004 thì nghe nói đã sang nhượng cho ông V nên gia đình chúng tôi không sang làm nữa...".* Tại phiên Tòa ông T có trình bày sau khi chuyển nhượng thì ông V có đưa máy vào san lấp mặt bằng, nhổ cây cà phê đã bị ngập úng nước. Như vậy, khẳng định gia đình ông T đã giao giấy chứng nhận QSD đất và đất cho ông Nguyễn Văn V và không canh tác trên thửa đất này nữa là phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự.

Bà Lâm Thị H cho rằng không biết việc chuyển nhượng này là không phù hợp bởi vì tại hợp đồng chuyển nhượng giấy gốc thể hiện có dấu vân tay của bà và bà cũng thừa nhận đây là dấu vân tay của mình điểm chỉ vào nhưng do bị ông V và ông T bị ép buộc điểm chỉ vào nhưng bà chỉ trình bày không có chứng cứ nào thể hiện bị ép buộc, bản thân bà cũng biết sự việc chuyển nhượng đất này từ năm 2004 cho đến nay và cũng không có ý kiến gì, khiếu nại hay khởi kiện tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Mặc nhiên bà đã đồng ý.

Tại đơn xin cấp đất ngày 24/09/2000 của ông Hoàng Văn T xác định sổ đăng ký hộ khẩu gồm họ và tên chủ hộ gia đình ông Hoàng Văn T, họ tên vợ Lâm Thị H số nhân khẩu là 08 người. Tại thời điểm cấp đất cho hộ gia đình ông T trong đó có vợ và các con của ông Hoàng Văn T và bà Lâm Thị H, nguồn gốc thửa đất trên được khai hoang từ năm 1993, tại thời điểm chuyển nhượng năm 2004 thì xác định là cần phải có sự đồng ý của các con tức là đối với các thành viên đủ 18 tuổi phải ký vào hợp đồng chuyển nhượng đất. Như vậy, tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập vào ngày 16/03/2004, xác định chỉ có ông Hoàng Văn T ký tên và bà Lâm Thị H điểm chỉ mà không có các con ký tên vào. Tuy nhiên việc chuyển nhượng này xác định bà Lâm Thị H và các con của ông Hoàng Văn T đều biết thể hiện qua lời khai của ông Hoàng Văn T; ông Hoàng Văn Th và bà Hoàng Thị T3 tại phiên tòa. Như vậy, theo nội dung của Án lệ số 04/2016/AL được HĐTP Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/04/2016 thì cần xác định ông Hoàng Văn Đ, sinh năm 1980; Ông Hoàng Văn T, sinh năm 1987; bà Hoàng Thị Th, sinh năm, 1975; bà Hoàng Thị N, sinh năm 1977; ông Hoàng Văn Th, sinh năm 1985; bà Hoàng Thị Th, sinh năm 1989; bà Hoàng Thị T3 biết và đồng ý với việc chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Văn V với ông Hoàng Văn T và bà Lâm Thị H.

Do đó, đối với yêu cầu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và ý kiến của bị đơn tại phiên tòa yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông V với ông T và bà H là vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ nên HĐXX không chấp nhận.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên thì HĐXX cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 16/03/2004 giữa ông Nguyễn Văn V với ông Hoàng Văn T và bà Lâm Thị H đối với một phần thửa đất số 275a, tờ bản đồ số 27, diện tích 1835,9m<sup>2</sup> (diện tích còn lại là 1794.1m<sup>2</sup>), thửa đất tại thôn 21, xã Cư Bông, huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

Buộc hộ gia đình ông Hoàng Văn T và bà Lâm Thị H thực hiện các thủ tục hành chính tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất trên theo quy định của pháp luật.

[2.3] Hiện nay trên đất gia đình ông Hoàng Văn T đang trồng 600 cây keo lai, việc trồng cây của gia đình ông Hoàng Văn T là thời điểm đang phát sinh tranh chấp. Tuy nhiên nguyên đơn cũng không có ý kiến hay ngăn cấm gì. Do Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất thì cần buộc nguyên đơn phải trả lại giá trị cây trồng trên đất cho bị đơn là phù hợp. Theo biên bản định giá thì 600 cây keo lai có giá là 42.240.000 đồng. Buộc nguyên đơn phải trả cho bị đơn số tiền 42.240.000 đồng. Tại phiên tòa người

đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đồng ý trả lại giá trị bằng tiền là 42.240.000 đồng cho phía bị đơn. Đây là ý kiến và nguyện vọng của các bên đương sự. HĐXX cần chấp nhận.

[3] Về chi phí định giá, thẩm định tài sản: Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng, chi phí đo đạc là 6.010.000 đồng và chi phí định giá tài sản là 2.500.000 đồng. Tổng cộng là 11.510.000 đồng đã được chi phí xong. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền chi phí tố tụng là 11.501.000 đồng là phù hợp.

[4] Về án phí: Do bị đơn thuộc đối tượng được miễn tiền án phí theo quy định tại điểm d Điều 12 Nghị quyết 326 của UBTVQH khóa 14. Nên được miễn án phí theo quy định. Nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

*Bởi các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH**

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 167, 188 Luật Đất đai năm 2013.

- Căn cứ Án lệ số 04/2016/AL ngày 06/04/2016 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

**I. Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn V.**

**Tuyên xử:** Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 16/03/2004 giữa ông Nguyễn Văn V với ông Hoàng Văn T và bà Lâm Thị H đối với một phần thửa đất số 275a, tờ bản đồ số 27, diện tích 1835,9m<sup>2</sup> (diện tích còn lại là 1794.1m<sup>2</sup>, trừ diện tích lộ giới là 94.1m<sup>2</sup>), thửa đất tại thôn A, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk có vị trí theo hệ tọa độ VN2000, tứ cận và cạnh dài như sau:

+ Phía Đông: Từ cạnh 2 có tọa độ X512139.88, Y1399366.56 đến cạnh 3 có tọa độ X512127.43, Y1399332.81 cạnh dài 20m. (Giáp đường nhựa)

+ Phía Tây: Từ cạnh 4 có tọa độ X512046.57, Y1399346.47 đến cạnh 1 có tọa độ X512052.71, Y1399366.56 cạnh dài 21m. (Thửa đất nằm ngoài giấy chứng nhận QSD đất và thửa đất 138, tờ bản đồ số 24)

+ Phía Nam: Từ cạnh 3 có tọa độ X512127.43, Y1399332.81 đến cạnh 4 có tọa độ X512046.57, Y1399346.47 cạnh dài 86,01m. (Giáp thửa 146, tờ bản đồ số 24)

+ Phía Bắc: Từ cạnh 1 có tọa độ X512052.71, Y1399366.56 đến cạnh 2 có tọa độ X512139.88, Y1399366.56 cạnh dài 93.48m. (Thửa đất số 147, tờ bản đồ số 24)

(Kèm theo bản án là bản vẽ hoàn công của Công ty cổ phần đo đạc tư vấn Vạn An đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 09/03/2023)

Buộc hộ gia đình ông Hoàng Văn T, bà Lâm Thị H thực hiện các thủ tục hành chính tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất trên theo quy định của pháp luật.

Buộc ông Nguyễn Văn V phải trả cho ông Hoàng Văn T và bà Lâm Thị H số tiền 42.240.000 đồng (là tiền cây trồng trên đất).

\* Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Buộc ông Hoàng Văn T, bà Lâm Thị H phải trả lại cho ông Nguyễn Văn V số tiền 11.510.000 đồng.

**II. Về án phí:** Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Bị đơn thuộc đối tượng được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm được quy định tại điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326.

Ông Nguyễn Văn V phải nộp 2.112.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. (Theo mức 42.240.000 đồng x 5%).

**III. Quyền kháng cáo:** Báo cho các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm trong hạn luật định 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

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

*“Trường hợp bản án 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 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”.*

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

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Ea Kar;
- Chi cục THADS huyện Ea Kar;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

**Nguyễn Minh Ngọc**