TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐƠN DƯƠNG** TỈNH LÂM ĐỒNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 31/2025/DS-ST
Ngày: 16-6-2025
V/v: *"Tranh chấp hợp đồng dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐƠN DƯƠNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lê Thị Phúc;**
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông **Võ Thời;**
2. Ông **K'Đim.**

Thư ký phiên tòa: Ông **Vũ Minh Tiến** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đơn Dương tham gia phiên tòa: Ông **Lê Minh Huy** - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 148/2024/TLST-DS ngày 15 tháng 10 năm 2024 về việc: "*Tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 28/2025/QĐ - DS ngày 25 tháng 4 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 12/2025/QĐST - DS ngày 12 tháng 5 năm 2025, Quyết định tạm ngưng phiên tòa số 04/2025/QĐST-DS ngày 28/5/2025 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 04/TB-TA ngày 12/6/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn M**, sinh năm: 1967 và bà Nguyễn Thị H; sinh năm: 1970; địa chỉ: Số F, tổ B, thôn H, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:

Ông **Nguyễn Hồng P** – Luật sư của văn phòng L Nguyễn Hồng P – thuộc Đoàn luật sư tỉnh L

Bị đơn: Bà **Cruyang D**; sinh năm: 1965; Địa chỉ: Số F, Thôn B, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông **Cil J**; sinh năm: 1968; Địa chỉ: Số F, Thôn B, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.
- Bà **Trần Thị Hồng V**; sinh năm: 1991; Địa chỉ: Thôn L, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.
- Ông **Hồ Tấn T**; sinh năm: 1986 và bà **Lại Thị Phương H1**, sinh năm 1994; Địa chỉ: Tổ dân phố H, phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

(Ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Hồng P có mặt tại phiên tòa; bà Trần Thị Hồng V, ông Hồ Tấn T, bà Lại Thị Phương H1 có đơn xin vắng mặt; Bà Cruyang D, ông Cil J vắng mặt không có lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình làm việc phía nguyên đơn trình bày:

Năm 2013 ông, bà có nhận chuyển nhượng một thửa đất của bà Cruyang D, diện tích 2000m^2. Bà D đã chỉ vị trí đất và ranh giới đất cho ông, bà và đã làm thủ tục sang tên cho ông, bà vào năm 2013. Năm 2015 bà D chuyển nhượng tiếp cho ông, bà 500m^2 liền kề phần đất đã chuyển nhượng vào năm 2013 trước đó. Bà D cũng chỉ vị trí đất, ranh giới đất cho ông, bà và làm thủ tục sang tên cho ông, bà vào năm 2015. Hai phần đất này bà D đang cho người thuê đất làm nên chưa giao đất cho ông, bà. Ông, bà cũng tạm thời chưa lấy đất. Đến năm 2016 hết thời hạn cho thuê đất, bà D gọi cán bộ địa chính xuống đo đạc bàn giao 2500m^2 đất cho vợ chồng ông, bà. Ông, bà đã nhận đất canh tác. Khoảng tháng 7 năm 2017 giữa bà D và ông, bà thỏa thuận bà D chuyển nhượng cho ông, bà một con đường đi chiều ngang 4,5m chạy dài từ mặt đường bê tông thôn B xuống đến phần đất bà D đã chuyển nhượng cho ông, bà vào năm 2013 và 2015. Phần diện tích con đường các bên thỏa thuận giá là 25.000.000đ/1 mét ngang, 4,5 mét là 112.500.000đ. Trong thời gian làm thủ tục đo đạc tách thửa để sang tên phần diện tích con đường thì mới phát hiện tên thửa của phần đất bà D chuyển nhượng cho ông, bà (2000m^2 vào năm 2013) và phần đất bà D không chuyển nhượng cho ông, bà bị sai vị trí, phương hướng. Tức vị trí bà D chuyển nhượng 2000m^2 và giao đất cho vợ chồng ông, bà sử dụng thuộc thửa 270 nhưng năm 2013 lại làm hợp đồng chuyển nhượng và sang tên cho vợ chồng ông, bà tên thửa là 257 (phần đất thửa 257 gia đình bà D vẫn đang sử dụng nhưng lại làm thủ tục sang tên cho ông, bà. Phần đất ông bà nhận chuyển nhượng và sử dụng thuộc thửa 270 thì vẫn đứng tên chủ sử dụng là bà D). Do phát hiện có sự sai thửa đất nên ngày 05/10/2017 giữa vợ chồng ông, bà và vợ chồng bà D đã làm thủ tục sang tên lại cho nhau bằng cách hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng đổi thửa đất cho nhau để giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mỗi nhà đúng với vị trí của mỗi nhà đang sử dụng. Sau khi sang tên lại cho nhau, tiếp tục làm thủ tục sang tên của con đường thì lại phát hiện diện tích của con đường 4,5m này không nằm trong diện tích của thửa 257 và thửa 270 mà lại nằm trong thửa đất khác của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác. Lúc này bà D nói với ông bà là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đang thế chấp ngân hàng vay tiền. Trong thời gian đó ông, bà liên hệ với bà D để là thủ tục sang tên con đường 4,5m cho ông, bà nhưng bà D cứ khất nhiều lần, bà D lấy lí do là đất vẫn đang thế chấp ngân hàng, chưa lấy sổ ra nên chưa làm được thủ tục sang tên. Đến năm 2024 ông bà đã làm đơn yêu cầu Ban nhân dân thôn B'Kăn, sau đó là Ủy ban nhân dân xã L giải quyết cho ông, bà. Trong thời gian Ủy ban nhân dân xã L giải quyết thì có cho ông, bà biết phần đất đó bà D đã chuyển nhượng cho người khác. Ủy ban nhân dân xã L hòa giải theo hướng bà D không trả được đất thì trả tiền cho ông, bà nhưng bà D không đồng ý trả đất và cũng không đồng ý trả tiền.

Ban đầu ông, bà là người không hiểu biết pháp luật, ông, bà nghĩ rằng làm đơn khởi kiện vay mượn tiền cho dễ giải quyết nên ông, bà đã làm đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng vay tài sản để yêu cầu Tòa án dễ giải quyết vụ việc cho ông bà. Thực chất vụ việc của ông, bà là thỏa thuận chuyển nhượng đất chứ không phải là vay mượn. Việc thỏa thuận chuyển nhượng năm 2013 và 2015 cũng vậy, thực chất là thỏa thuận chuyển nhượng nhưng do khi giao tiền thì ghi là giấy mượn tiền. Việc ghi giấy mượn tiền là do ông, bà nghĩ đó là chứng cứ đã giao tiền cho người chuyển nhượng đất.

Ông, bà xác định bà D chuyển nhượng cho ông, bà diện tích con đường đi 4,5m với giá là 112.500.000đ, đã nhận 107.000.000đ nhưng lại không giao đất cho ông, bà. Bà D không thực hiện hợp đồng và chuyển nhượng đất cho người khác, vì vậy lỗi không thực hiện được hợp đồng là lỗi hoàn toàn thuộc về bà D. Ông, bà yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng đất phần diện tích con đường năm 2017 (thửa 352, tờ bản đồ số 28 xã L) giữa bà D và ông bà theo giấy viết tay "giấy mượn tiền" năm 2017, yêu cầu bà D phải trả lại 107.000.000đ đã nhận và bồi thường thiệt hại giá trị chênh lệch giá đất cho ông, bà là 235.000.000đ theo kết quả định giá ngày 23/01/2025.

Nguyên đơn đồng ý với kết quả đo đạc ngày 17/02/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, đồng ý với kết quả định giá của Hội đồng định giá ngày 23/01/2025.

- Quá trình giải quyết vụ án bị đơn trình bày:

Bà xác định vào năm 2013 bà có sang nhượng cho ông M, bà H diện tích 2.000m^2 đất nông nghiệp với giá 100.000.000đ/1000m^2. Số tiền chuyển nhượng là 200.000.000đ. Thời điểm chuyển nhượng cho ông M và bà H thì bà đã làm thủ tục sang tên cho ông M và bà H, bà đã chỉ phần đất và ranh giới đất và giao đất cho ông M, bà H. Thời gian đó bà đang cho người khác thuê, chưa hết thời hạn thuê nên ông M, bà H tiếp tục cho người thuê sử dụng cho đến hết thời hạn thuê. Đến năm 2015 do cần tiền bà chuyển nhượng tiếp cho ông M, bà H diện tích 500m^2 đất liền kề với giá 50 triệu. Khi chuyển nhượng bà cũng đã chỉ vị trí đất cho ông bà Mai H2 và cũng đã làm thủ tục sang tên cho ông M, bà H2. Phần đất này cũng đang cho thuê cùng với diện tích 2000m^2 nêu trên nên ông M, bà H2 tạm thời chưa lấy đất mà chờ cho người thuê đất sử dụng. Đến năm 2016 người thuê đất trả lại đất cho bà nên bà đã bàn giao đất cho ông M bà H2. Tại buổi bàn giao đất các bên có nhờ địa chính đo đạc đủ 2500m^2, bà bàn giao và ông M bà H2 đã nhận đất sử dụng.

Sau khi bàn giao 2500m^2 bà có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông M và bà H2 diện tích con đường 4,5m chiều ngang mặt tiền, chiều dài 46 mét kéo dài từ đường bê tông đi vào với giá 25 triệu/1 ngang, tổng số tiền là 112.500.000đ. Ông M, bà H2 đã đưa tiền cho bà nhiều lần, tổng cộng là 107.000.000đ. Thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng con đường bà đang thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn ngân hàng số tiền 200.000.000đ nên các bên chưa làm được thủ tục sang tên. Đến thời hạn trả nợ ngân hàng do không có tiền trả nên bà có hỏi mượn ông M, bà H2 và nhờ ông M, bà H2 vay giùm để bà có tiền trả nợ ngân hàng để xóa đăng ký thế chấp, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông M, bà H2 không cho bà mượn, cũng không mượn giùm tiền cho bà, bà phải vay người khác để trả nợ cho

ngân hàng, do đó bà mới chuyển nhượng đất cho người khác. Bà xác định phần diện tích đất này đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị Hồng V.

Bà cũng xác định thời điểm làm thủ tục tách thửa con đường thì mới phát hiện diện tích 2000m^2 chuyển nhượng ban đầu khi làm thủ tục sang tên bị nhầm thửa trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó các bên ký chuyển nhượng đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhau và thỏa thuận ông M bà H2 phải bù tiền đất thổ cư cho bà, việc thỏa thuận bù tiền thổ cư được thỏa thuận sau thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng con đường vì sau khi thỏa thuận chuyển nhượng con đường, đang làm thủ tục tách thửa con đường mới phát hiện được là sai thửa chuyển nhượng lần đầu. Việc thỏa thuận bù tiền thổ cư chỉ được thỏa thuận bằng miệng, không có giấy tờ, đồng thời tại thời điểm đó chưa thỏa thuận được là bao nhiêu.

Bà xác định năm 2013, 2015, 2017 mặc dù giấy tờ hai bên ghi là giấy mượn tiền nhưng thực chất giữa hai bên không có quan hệ vay mượn mà là quan hệ bà chuyển nhượng đất cho ông M, bà H2.

Bị đơn đồng ý với kết quả đo đạc ngày 17/02/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, đồng ý với kết quả định giá của Hội đồng định giá ngày 23/01/2025.

Theo bị đơn, nguyên đơn đã được lợi về đất thổ cư và số đất dư 44m^2, trừ số tiền 107.000.000đ bị đơn đã nhận từ việc chuyển nhượng con đường là hết, do vậy bị đơn không đồng ý trả tiền cho nguyên đơn.

- Quá trình giải quyết vụ án phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Hồng V xác nhận năm 2022 nhận chuyển nhượng diện tích 280m^2 đất thửa 352 tờ bản đồ số 28 xã L của bà Cruyang D và ông Cil J với giá 200.000.000đ, đã giao đủ tiền và đã nhận đất. Việc nhận chuyển nhượng là hoàn toàn hợp pháp. Diện tích đất này năm 2023 bà đã sang nhượng lại cho vợ chồng ông Hồ Tấn T, bà Lại Thị Phương H1. Nay bà không có tranh chấp gì với các đương sự trong vụ án. Xin được giải quyết vắng mặt.

- Quá trình giải quyết vụ án phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Tấn T và bà Lại Thị Phương H1 xác nhận năm 2023 nhận chuyển nhượng diện tích 280m^2 đất thửa 352 tờ bản đồ số 28 xã L của bà Trần Thị Hồng V với giá 400.000.000đ, đã giao đủ tiền và đã nhận đất. Việc nhận chuyển nhượng là hoàn toàn hợp pháp. Nay vợ chồng ông, bà không có tranh chấp gì với các đương sự, không có ý kiến gì trong vụ án. Xin được giải quyết vắng mặt.

Quá trình làm việc bà D và ông Cil J xác nhận diện tích đất bà D chuyển nhượng cho ông M, bà H2 là tài sản riêng của bà D, không phải tài sản chung của vợ chồng. Đồng thời, việc chuyển nhượng đất là mình bà D chuyển nhượng, không liên quan đến ông Cill J1.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ bà Cruyang D và ông Cil J đến Tòa án để làm việc, trình bày lời khai, đối chất, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bà Cruyang D, ông Cil J vắng mặt. Vì vậy, Tòa án không tiến hành hòa giải được. Tòa án tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ, thông báo cho bà D, ông Cil J được biết về kết quả phiên họp và đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn khẳng định năm 2017 khi thỏa thuận nhận chuyển nhượng con

đường thì nguyên đơn không biết đất đang thế chấp ngân hàng vì các bên cùng nhầm tưởng thửa đất con đường chuyển nhượng là thửa 270, thửa đất này trong quá trình làm thủ tục sang tên con đường bị đơn đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn để làm thủ tục tách thửa. Quá trình làm thủ tục tách thửa thì mới phát hiện nhầm thửa của lần chuyển nhượng năm 2013, sau đó lại mới phát hiện diện tích con đường không thuộc thửa 270. Sau này bị đơn mới cho nguyên đơn biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất con đường chuyển nhượng bị đơn đang thế chấp ngân hàng.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu như quá trình giải quyết vụ án, yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay: "giấy mượn tiền" năm 2017, yêu cầu bị đơn trả lại cho nguyên đơn 107.000.000đ tiền nhận chuyển nhượng đất nguyên đơn đã trả cho bị đơn, yêu cầu bị đơn bồi thường giá trị chênh lệch giá cho nguyên đơn là 235.000.000đ. Nguyên đơn đồng ý trừ cho bị đơn số tiền đất thổ cư theo mức chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất thổ cư mà Chi cục Thuế khu vực Đ - Đ (Nay là Đội thuế liên huyện Đ – Đơn D1) đã trả lời Tòa án ngày 09/12/2024 là 39.800.000đ, đồng ý trừ cho bị đơn giá trị của 44m^2 đất dư theo kết quả quả đo đạc ngày 17/02/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ theo giá trị đất của con đường Hội đồng định giá đã định giá là 360.000.000đ/472m^2= 763.000đ/1m^2; 44 m^2 x 763.000đ = 33.572.000đ; Đồng thời, nguyên đơn đồng ý giảm cho bị đơn số tiền yêu cầu bồi thường 68.628.000đ. Tổng cộng nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn 200.000.000đ (107.000.000đ + bồi thường 93.000.000đ).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng: Bị đơn đã thừa nhận chuyển nhượng con đường cho nguyên đơn năm 2017 với giá 112.500.000đ, đã nhận 107.000.000đ tương ứng với việc nguyên đơn đã thực hiện 95,1% đối với bị đơn. Sau đó bị đơn lại chuyển nhượng đất cho người khác mà không tiếp tục thực hiện chuyển nhượng cho nguyên đơn. Lỗi không tiếp tục thực hiện được việc chuyển nhượng con đường là do bị đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất cho nguyên đơn chứ không phải do phát sinh từ việc phát hiện nhầm lẫn vị trí thửa đất có thổ cư và dư diện tích đất, do vậy lỗi không thực hiện được hợp đồng là do lỗi hoàn toàn của bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay năm 2017, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 200.000.000đ như nguyên đơn đã yêu cầu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đơn Dương tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến cho rằng trong quá trình tố tụng, Tòa án, nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Hồng V, ông Hồ Tấn T, bà Lại Thị Phương H1 đã thực hiện đúng các quy định của luật tố tụng dân sự. Bị đơn bà Cruyang D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cill J1 không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của bị đơn theo quy định tại Điều 70, 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay "giấy mượn tiền" năm 2017, buộc bà Cruyang D trả cho ông M, bà Hằng số tiền 200.000.000đ. Về án phí: Buộc bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Ý kiến của kiểm sát viên, nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận định:

[1].Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Trong đơn khởi kiện ngày 08/8/2024 Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Cruyang D trả số tiền vay là 107.000.000đ và tiền lãi 71.048.000đ. Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều xác nhận giữa nguyên đơn và bị đơn không có quan hệ vay mượn mà thực chất là quan hệ chuyển nhượng đất. Số tiền nguyên đơn giao cho bị đơn 107.000.000đ là tiền nhận chuyển nhượng đất chứ không phải vay mượn, do vậy Tòa án xác định đây là tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Diện tích đất các bên chuyển nhượng tọa lạc tại xã L, huyện Đ, đồng thời bị đơn có nơi cư trú tại xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng nên căn cứ khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng.

Bà Cruyang D và ông Cil J đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai theo đúng quy định tại các Điều 175, 177, 179 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Bà Trần Thị Hồng V, ông Hồ Tấn T, bà Lại Thị Phương H1 có đơn xin giải quyết vắng mặt. Việc vắng mặt của những người này không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bà Cruyang D, ông Cil J, bà Trần Thị Hồng V, ông Hồ Tấn T, bà Lại Thị Phương H1 theo thủ tục chung và dành quyền kháng cáo vắng mặt cho các đương sự theo quy định.

[2]. Về áp dụng pháp luật nội dung:

[2.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị H thì thấy rằng:

Năm 2017 giữa nguyên đơn ông M, bà H và bị đơn bà Cruyang D có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất con đường là 4,5m mặt tiền kéo dài từ đường bê tông thôn B xuống đến phần đất bà D đã chuyển nhượng cho ông M, bà H vào năm 2013 (diện tích 2000m^2 thửa 270) và năm 2015 (diện tích 500m^2 thửa 271). Giá chuyển nhượng con đường là 112.500.000đ (25.000.000đ/1 mét ngang), các bên thỏa thuận chuyển nhượng từ khoảng tháng 7 năm 2017, trong tháng 7 năm 2017 đã giao được 70.000.000đ. Từ tháng 7 đến 01/9/2017 bà D nhận thêm 25.000.000đ, tổng cộng là 95.000.000đ. Thời gian này bà D đang làm thủ tục tách thửa con đường để chuyển nhượng cho ông M, bà H. Trong thời gian làm thủ tục tách thửa diện tích con đường thì các bên phát hiện tên thửa của phần đất bà D chuyển nhượng cho ông M bà H năm 2013 và tên thửa của phần đất bà D không chuyển nhượng bị sai phương hướng, vị trí. Phần đất 2000m^2 chuyển nhượng năm 2013 (đã bàn giao) thuộc vị trí thửa 270 nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà D bị sai phương hướng nên năm 2013 các bên làm thủ tục chuyển nhượng (trên giấy tờ)

thửa 257, vị trí thửa 257 gia đình bà D vẫn đang sử dụng. Để hợp thức hóa thủ tục điều chỉnh thửa đất cho đúng với thửa đất các bên đang sử dụng thì ngày 05/10/2017 các bên ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho nhau, tức vợ chồng ông M, bà H ký chuyển nhượng cho bà Cruyang D và ông Cil J thửa đất 257, còn bà Cruyang D và ông Cil J ký chuyển nhượng lại cho ông M, bà H thửa 270 (riêng thửa 271, 500m^2 chuyển nhượng năm 2015 thì không bị sai). Phần diện tích 2000m^2 thửa 257 không có đất thổ cư, còn phần đất thửa 270 có 400m^2 đất thổ cư. Đồng thời trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa 270 có diện tích là 2098m^2.

Sau khi các bên ký chuyển nhượng đổi sổ cho nhau thì ngày 16/10/2017 bà D tiếp tục nhận thêm 12.000.000đ từ việc chuyển nhượng con đường.

Sau đó các bên lại phát hiện diện tích con đường không thuộc thửa 257 và thửa 270 (chỉ thuộc một phần nhỏ của thửa 257) mà lại thuộc thửa đất khác trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác của bà Cruyang D. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này lại đang thế chấp vay vốn ngân hàng.

Từ năm 2017 đến năm 2024 các bên không có thỏa thuận nào khác. Theo nguyên đơn thì nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn tất thủ tục sang tên phần đất con đường đồng thời giao đất cho nguyên đơn nhưng bị đơn không thực hiện. Đến tháng 5 năm 2024 nguyên đơn nộp đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã L giải quyết thì mới được biết là phần đất con đường này bị đơn đã chuyển nhượng cho người khác, do vậy nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay "giấy mượn tiền" năm 2017, yêu cầu bị đơn trả lại số tiền mua đất đã nhận là 107.000.000đ và bồi thường tiền chênh lệch giá là 235.000.000đ do giá đất của con đường hiện nay là 360.000.000đ.

Phía bị đơn bà Cruyang D cho rằng sở dĩ không đồng ý trả lại tiền là vì năm 2013 bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn 2000m^2 đất nông nghiệp, nhưng do giấy chứng nhận quyền sử đụng đất của bị đơn bị sai phương hướng, bị đơn cho rằng phần đất thổ cư không nằm ở vị trí chuyển nhượng cho nguyên đơn, do vậy khi phát hiện ra số thửa đất bị sai phương hướng, các bên ký chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho nhau đúng với thửa đất các bên đang sử dụng và nguyên đơn phải bù tiền thổ cư cho bị đơn.

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày việc thỏa thuận chuyển nhượng không ghi hợp đồng chuyển nhượng mà ghi giấy mượn tiền là do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ngân hàng, không làm được hợp đồng chuyển nhượng nên ghi giấy mượn tiền để chứng minh là đã giao tiền nhận chuyển nhượng đất. Tại phiên tòa nguyên đơn xác định lại là việc ghi giấy mượn tiền chỉ để xác định là đã giao tiền nhận chuyển nhượng đất, không phải do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ngân hàng bởi lúc thỏa thuận nhận chuyển nhượng con đường các bên đều lầm tưởng diện tích con đường thuộc thửa 270, thửa đất này thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng không thế chấp ngân hàng, chỉ đến khi làm thủ tục tách thửa con đường (đã thỏa thuận và đã giao tiền) phát hiện nhầm lẫn các thửa đất thì bà D mới cho nguyên đơn biết thửa đất con đường đang thế chấp ngân hàng. Tại thời điểm thỏa thuận và nhận tiền chính bà D cũng không biết thửa đất con đường thuộc thửa đất khác.

Xét lời trình bày của nguyên đơn tại phiên tòa là có căn cứ, bởi lẽ căn cứ vào lời trình bày của các đương sự và chứng cứ do nguyên đơn cũng như Chi nhánh

Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ cung cấp cho thấy tháng 8 năm 2017 các đương sự có làm thủ tục tách thửa con đường thửa 270 (bút lục 76 và bút lục 125), sau khi phát hiện nhầm thửa đất chuyển nhượng năm 2013 các bên có làm thủ tục chuyển nhượng và đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho nhau vào ngày 05/10/2025, (bút lục 134, 135, 141, 142) cho thấy thời điểm này thửa 270 không thế chấp ngân hàng. Cả nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận chỉ đến khi làm thủ tục tách thửa con đường thì các bên mới phát hiện là nhầm thửa đất, tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng chính bà D cũng không biết thửa đất con đường không phải thuộc thửa 270. Do vậy, thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng và giao tiền nguyên đơn không biết đất đang thế chấp ngân hàng, mãi đến sau này mới biết là đúng.

Xét hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất con đường theo thỏa thuận giữa các bên thì thấy rằng các bên đều thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng con đường 4,5m như đã nêu. Thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng các bên không thực hiện hình thức theo quy định của pháp luật (công chứng, chứng thực hợp đồng) và tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng đất đang được thế chấp ngân hàng. Việc đất thế chấp ngân hàng nguyên đơn hoàn toàn không biết và pháp luật không bắt buộc phải biết bởi diện tích con đường các bên thỏa thuận chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn thuộc thửa 270 lúc đó không thế chấp ngân hàng (do các thửa đất của bị đơn trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị sai phương hướng, sai vị trí nên các bên đều tin tưởng rằng diện tích con đường chuyển nhượng là thửa 270 mà không biết được vị trí con đường thực chất thuộc thửa 352, thửa 352 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ngân hàng), chỉ đến khi cơ quan nhà nước làm thủ tục tách thửa con đường để làm thủ tục sang tên thì các bên mới biết được là đất bị sai vị trí, sai phương hướng và sai số thửa. Do vậy, mặc dù theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự giao dịch này chưa đủ điều kiện có hiệu lực. Tuy nhiên, thời điểm này nguyên đơn đã thực hiện 95,1% nghĩa vụ đối với bị đơn, căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự thì hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực, các bên phải thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận.

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là do phía bị đơn khi đến hạn trả nợ ngân hàng cần vay tiền trả cho ngân hàng, hỏi nguyên đơn nhưng nguyên đơn không có tiền cho vay, bị đơn đã chuyển nhượng đất cho người khác để có tiền trả nợ ngân hàng chứ không phải nguyên nhân là do phát sinh từ việc phát hiện có nhầm lẫn phần đất thổ cư cũng như có dư diện tích đất chuyển nhượng, không phải do lỗi bên nguyên đơn không tiếp tục việc nhận chuyển nhượng. Phần đất này bị đơn đã chuyển nhượng cho người khác, do vậy không thể thực hiện được nghĩa vụ chuyển nhượng đất cho nguyên đơn. Do vậy, Hội đồng xét xử xét thấy, lỗi để không tiếp tục thực hiện được hợp đồng là lỗi hoàn toàn của bị đơn nên bị đơn phải trả lại số tiền đã nhận 107.000.000đ cho nguyên đơn và bồi thường sự thiệt hại về giá trị chênh lệch giá cho nguyên đơn là phù hợp.

Về số tiền thiệt hại chênh lệch giá:

Năm 2017 các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 112.500.000đ, nguyên đơn đã trả cho bị đơn 107.000.000đ tương đương với việc nguyên đơn đã thực hiện 95,1% nghĩa vụ đối với bị đơn. Số tiền còn lại sẽ được đưa đủ khi đã hoàn tất thủ

tục chuyển nhượng gồm thủ tục sang tên và bàn giao đất. Giá trị định giá theo kết quả định giá ngày 23/01/2025 thì diện tích đất chuyển nhượng là 477m^2 (trong đó có 5m^2 nằm trong lộ giới) có giá trị là 360.000.000đ. Quy đổi 95,1% nghĩa vụ đã thực hiện là 342.000.000đ, trừ số tiền nguyên đơn đã trả cho bị đơn là 107.000.000đ. Như vậy, nguyên đơn phải chịu thiệt hại chênh lệch giá là 235.000.000đ. Do vậy buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 107.000.000đ và số tiền chênh lệch giá là 235.000.000đ. Tổng cộng là 342.000.000đ.

Đối với việc bị đơn cho rằng các bên có thỏa thuận nguyên đơn phải tính toán lại cho bị đơn số đất thổ cư và giá trị của số đất dư. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho ý kiến của mình. Tòa án cũng đã giải thích cho bị đơn về việc khởi kiện yêu cầu phản tố nhưng bị đơn không thực hiện yêu cầu phản tố.

Nguyên đơn không thừa nhận có thỏa thuận việc nguyên đơn phải bù tiền đất thổ cư cho bị đơn khi phát hiện nhầm thửa do nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất là nhận chuyển nhượng theo vị trí chứ không phải theo loại đất. Quá trình giải quyết vụ án không có căn cứ nào xác định các bên có thỏa thuận nguyên đơn phải bù tiền đất thổ cư cho bị đơn. Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn đồng ý trừ cho bị đơn số tiền thổ cư theo mức chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất thổ cư vào năm 2017 theo văn bản mà Chi cục Thuế khu vực Đ – Đ đã trả lời cho Tòa án là 39.800.000đ.

Đối với diện tích đất đo đạc dư 44m^2. Hội đồng xét xử nhận thấy năm 2013 nguyên đơn nhận chuyển nhượng của bị đơn 2000m^2, năm 2015 nhận chuyển nhượng thêm 500m^2, thời gian này chưa tiến hành giao đất do bị đơn đang cho thuê. Đến năm 2016 các bên mời địa chính xuống đo đạc và bị đơn bàn giao cho nguyên đơn 2500m^2 đất đã nhận chuyển nhượng. Việc chênh lệch 44m^2 là do có sự sai số trong quá trình đo đạc khi bàn giao 2500m^2 đất chứ không liên quan gì đến việc thỏa thuận chuyển nhượng con đường. Mặc dù ý kiến của bị đơn là không đúng, tuy nhiên, nay nguyên đơn cũng thống nhất trừ cho bị đơn giá trị của 44m^2 này theo giá đất Hội đồng định giá đã định giá ngày 23/01/2025. Tức theo kết quả định giá ngày 23/01/2025, diện tích phần con đường là 472m^2 (đã trừ 5m^2 lộ giới) có giá 360.000.000đ, một mét vuông là 763.000đ (giá đất thổ cư do nhà nước quy định là 518.400đ/1m^2) = 763.000đ x 44m^2 = 33.572.000đ.

Bên cạnh đó nguyên đơn đồng ý giảm số tiền yêu cầu bị đơn bồi thường 68.628.000đ, và chỉ yêu cầu bị đơn trả lại cho nguyên đơn 107.000.000đ, yêu cầu bồi thường 93.000.000đ, tổng cộng là 200.000.000đ.

Xét thấy việc nguyên đơn trừ cho bị đơn số tiền yêu cầu bồi thường là sự tự nguyện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử ghi nhận ý kiến tự nguyện của nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án xác định phần đất bị đơn chuyển nhượng cho vợ chồng ông M, bà H là tài sản riêng của bị đơn, không phải tài sản chung của vợ chồng, không có căn cứ xác định là tài sản chung của vợ chồng, đồng thời không có căn cứ xác định ông Cil J cùng chuyển nhượng cho nguyên đơn, do vậy, không có căn cứ buộc ông Cil J cùng phải có trách nhiệm cùng trả tiền và bồi thường cho nguyên đơn.

Từ những phân tích, đánh giá, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn theo giấy viết tay "giấy mượn tiền" năm 2017. Buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn 107.000.000đ và bồi thường giá trị chênh lệch giá cho nguyên đơn 93.000.000đ, tổng cộng là 200.000.000đ.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Hồng V, ông Hồ Tấn T, bà Lại Thị Phương H1, quá trình giải quyết vụ án, xét thấy nguyên đơn không yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện việc giao đất mà chỉ yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả lại tiền và bồi thường, do vậy, không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người này, do vậy, Hội đồng xét xử không đặt vấn đền giải quyết.

[2.2]. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được Toà án chấp nhận nên cần buộc bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[2.3]. Về chi phí tố tụng: Yêu cầu của nguyên đơn được Toà án chấp nhận nhưng nguyên đơn nhận chịu hết tiền chi phí tố tụng và đã nộp đủ, do vậy ghi nhận ý kiến của nguyên đơn, không buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn tiền chi phí tố tụng là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, các Điều 146, 147, 155, 157, 163, 165, 226, 227, 228, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 500, 129, 13, 360, 413, 357, 468 Bộ luật dân sự 2015.

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị H.

Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị H và bà Cruyang D theo giấy viết tay "giấy mượn tiền" năm 2017.

Buộc bà Cruyang D có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn M, Bà Nguyễn Thị Hằng S tiền 107.000.000đ và bồi thường 93.000.000đ, tổng cộng là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Buộc bị đơn bà Cruyang D phải chịu 10.300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Hằng S tiền tạm ứng án phí 8.551.000đ (tám triệu năm trăm năm mươi mốt nghìn đồng) theo biên lai thu tiền

số 0002700 ngày 15/10/2024 và biên lai thu số 0002928 ngày 24/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đơn Dương).

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn nhận chịu hết 4.979.000đ tiền chi phí tố tụng (chi phí đo đạc, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản) (nguyên đơn đã nộp đủ).

4. Về quyền kháng cáo: Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn được quyền kháng cáo. Bà Cruyang D, ông Cil J, bà Trần Thị Hồng V, ông Hồ Tấn T, bà Lại Thị Phương H1 đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

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 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 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:
- Tòa án tỉnh Lâm Đồng;
- VKS huyện Đơn Dương;
- THA dân sự huyện Đơn Dương;
- Các đương sự;
- Lưu HS, AV.

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

Lê Thị Phúc