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: 35/2025/DS-ST
Ngày 29/9//2025
"*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: Ông Phan Đình Hải.

Các hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Đình Thanh và ông Nguyễn Trọng Khánh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Linh Nguyên – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 7-Đắk Lắk.

Đ diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7- Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Cao Văn Tiến – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 và 29 tháng 9 năm 2025, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân khu vực 7 - Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 231/2025/TLST-DS ngày 15 tháng 10 năm 2024 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2025/QĐXXST-DS ngày 22/8/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 14/2025/QĐST-DS ngày 10/9/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Đức B.

Địa chỉ: Thôn X, xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (nay là thôn X, xã Y, tỉnh Đắk Lắk); có mặt.

- *Bị đơn*: 1. Ông Lê Trường Đ, bà Nguyễn Thị H.

Địa chỉ: Thôn X, xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (nay là thôn X, xã Y, tỉnh Đắk Lắk); có mặt.

2. Ông Nguyễn Văn T.

Địa chỉ: Tổ A, khu phố B, phường C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là tổ A, khu phố B, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

(Ông T có đơn xin xét xử vắng mặt).

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

+ Bà Hoàng Thị L.

Địa chỉ: Thôn X, xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

Người Đ diện theo ủy quyền của bà Lam: Ông Nguyễn Đức B.

Địa chỉ: Thôn X, xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (nay là thôn X, xã Y, tỉnh Đắk Lắk); có mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Kim D, sinh năm: 1980.

Địa chỉ: Tổ A, khu phố B, phường C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là tổ A, khu phố B, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

(Bà D có đơn xin xét xử vắng mặt).

+ Văn phòng Công chứng Nguyễn Như C.

Người đại diện theo pháp luật: Công chứng viên Nguyễn Như C. Chức vụ: Trưởng Văn phòng.

Địa chỉ: Thôn X, xã Y, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

(Ông C có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI D VỤ ÁN

- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Đức B trình bày:

Vợ chồng ông Lê Trường Đ, bà Nguyễn Thị H cùng với ông Nguyễn Văn T có mua chung của vợ chồng ông Nguyễn Đức B thửa đất số 116, tờ bản đồ số 19, diện tích 13785m^2 tại thôn 6c, xã Ea Păl, huyện Ea Kar với giá chuyển nhượng là 2.420.000.000 đồng. Ngày 08/5/2022, ông Đ, bà H và ông T thống nhất để ông T đứng ra ký hợp đồng đặt cọc với vợ chồng ông B và đặt cọc trước 400.000.000 đồng; hai bên thỏa thuận đến ngày 27/6/2022 sẽ tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng và giao đủ số tiền chuyển nhượng còn lại là 2.020.000.000 đồng. Đồng thời thỏa thuận đến ngày 27/6/2022, nếu vợ chồng ông B không cung cấp được giấy tờ liên quan về thửa đất, hay thửa đất có tranh chấp hoặc không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng thì phải bồi thường gấp 03 lần số tiền đặt cọc.

Ngày 27/6/2022, khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì ông T và vợ chồng ông Đ, bà H thống nhất để ông Đ, bà H đứng tên ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên tại Văn phòng công chứng Nguyễn Như C. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông Đ, bà H và ông T trả tiếp cho vợ chồng ông B số tiền 1.520.000.000 đồng và hẹn 25 ngày sau thanh toán số tiền còn lại 500.000.000 đồng. Đến ngày 03/7/2023, thửa đất trên đã sang tên và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho vợ chồng ông Đ, bà H. Tuy nhiên, đến nay, ông Đ và bà H và ông T vẫn chưa trả cho ông B số tiền còn nợ lại.

Vì vậy, ông B yêu cầu ông Đ, bà H và ông T phải trả cho ông B số tiền nợ còn lại của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2022 là 500.000.000 đồng.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL533327 cấp ông Đ, bà H, do ông T và ông Đ, bà H chưa thanh toán đủ tiền nên ông B vẫn đang giữ. Thửa đất đã được bàn giao ông Đ, bà H, tuy nhiên, việc bàn giao không lập văn bản. Trên đất có 01 ngôi nhà xây không rõ năm xây và một số cây trồng gồm cây vải, nhãn, hồ tiêu.

- Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Lê Trường Đ và bà Nguyễn Thị H trình bày:

Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông B có cung cấp cho ông Đ, bà H 01 trích lục bản đồ số 4675/TL-VPĐKĐĐ-KTĐC thể hiện diện tích đất hoàn toàn không có quy hoạch. Tuy nhiên sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông Đ, bà H phát hiện đất đã quy hoạch một phần làm đất thủy lợi, nhưng ông B cố tình giấu giếm không cung cấp cho ông Đ, bà H.

Khi biết một phần diện tích bị quy hoạch thì ông Đ, bà H có trao đổi với ông B thỏa thuận bớt số tiền chuyển nhượng xuống còn 2.220.000.000 đồng, ông Đ, bà H, ông T chỉ còn phải thanh toán cho ông B số tiền 300.000.000 đồng, nhưng ông B không đồng ý.

Do đó, ông Đ, bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông B. Ông Đ, bà H yêu cầu phản tố yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Như C, số công chứng 000003919 quyển số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD và yêu cầu ông B phải trả lại cho ông Đ, bà H, ông T số tiền đã nhận là 1.920.000.000 đồng vì đất chuyển nhượng không đúng với trích lục ông B cung cấp, thiếu so với diện tích ban đầu các bên thỏa thuận và đất đã có một phần nhà nước quy hoạch làm đất thủy lợi.

Về nội dung bàn giao đất như ông B trình bày là hoàn toàn sai sự thật. Ông B có gọi ông Đ, bà H sang nhà ông B và yêu cầu phải trả 15.000.000 đồng trả tiền công làm đất và quản lý đất thì mới dẫn đi bàn giao đất và tài sản trên đất, nhưng ông Đ, bà H không đồng ý vì đất không phải của mỗi ông Đ, bà H, nên ông B không dẫn đi bàn giao đất. Hiện nay ai đang là người quản lý, sử dụng đất ông Đ, bà H không biết.

- *Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày*:

Năm 2022, do có người nhà là ông Đ, bà H ở tại địa phương nên vợ chồng ông T có nhận chuyển nhượng với ông Nguyễn Đức B thửa đất số 116, tờ bản đồ số 19, diện tích 13.785m^2 tại thôn 6C, xã Ea Păl, huyện Ea Kar với giá chuyển nhượng là 2.420.000.000 đồng. Ông T và ông Đ, bà H đã trả được cho ông B số tiền 1.920.000.000 đồng. Còn lại số tiền 500.000.000 đồng ông T và ông Đ, bà H chưa thanh toán cho ông B vì lý do khi ký hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì diện tích đất hoàn toàn không thể hiện có quy hoạch, trích lục số 4675/TL-VPĐKĐĐ-KTĐC ngày 22/6/2022 là do ông B cung cấp cho ông T, ông Đ, bà H vào ngày các bên ký hợp đồng chuyển nhượng là ngày 27/6/2022. Trước đó khi đặt cọc và ra ký hợp đồng chuyển nhượng ông B không cung cấp cho ông T, ông Đ, bà H bất kỳ tài liệu nào liên quan đến phần diện tích đất chuyển nhượng giữa các bên, mà chỉ cho ông T, ông Đ, bà H xem các thông tin về diện tích đất chuyển nhượng trên điện thoại.

Khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng Nguyễn Như C thì hợp đồng đã được soạn sẵn các nội dung từ trước. Do chủ quan nên ông T, ông Đ, bà H không đọc lại nội dung trong hợp đồng và không kiểm tra lại tình trạng thực tế, diện tích thực tế của thửa đất. Sau khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng được 05 ngày thì ông T, ông Đ, bà H tự tìm hiểu và phát hiện một phần phần diện tích đất nhận chuyển nhượng đã bị quy hoạch thành đất thủy lợi theo quyết định số 1284/QĐ-UBND ngày 08/6/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk và diện tích chuyển nhượng bị thiếu so với diện tích ghi trên hợp đồng đặt cọc. Trích lục số 1949/TL-

CNEK là do ông T, ông Đ, bà H tự đi xin tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Ea Kar.

Khi phát hiện sự việc, ông T, ông Đ, bà H đã có sự trao đổi bàn bạc với ông B thì ông B không đồng ý và có nói với ông T, ông Đ, bà H là nếu chứng minh được đất quy hoạch thì ông B sẽ trả lại tiền, tuy nhiên khi ông T, ông Đ, bà H thu thập được tài liệu thể hiện việc đất đã bị quy hoạch một phần và đưa cho ông B xem thì ông B không đồng ý thỏa thuận trả lại cho ông T, ông Đ, bà H tiền chuyển nhượng và vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng. Việc ông T, ông Đ, bà H đi làm việc với ông B về việc đất bị quy hoạch có sự chứng kiến của bà Lê Thị Hoài có địa chỉ tại thôn 6B, xã Ea Păl, huyện Ea Kar và bà Nguyễn Thị Loan có địa chỉ tại thôn 7, xã Ea Păl, huyện Ea Kar làm chứng sự việc.

Đến thời điểm hiện nay, ông T, ông Đ, bà H mới biết phần diện tích nhận chuyển nhượng của ông B đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T, ông Đ, bà H chưa được ông B bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Còn đất và tài sản trên đất cũng chưa được nhận bàn giao từ ông B.

Ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời, ông T có yêu cầu phản tố, yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2022; yêu cầu ông B, bà Lam phải hoàn trả số tiền đã nhận.

- Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim D trình bày:

Đồng ý với lời trình bày và yêu cầu của bị đơn ông T, ông Đ và bà H. Bà D không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Như C, tại bản tự khai ngày 14/08/2025, trình bày:

Ngày 27/06/2022, Văn phòng công chứng Nguyễn Như C tiếp nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đức B, bà Hoàng Thị L và ông Lê Trường Đ, bà Nguyễn Thị H. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Công chứng viên và thư ký nghiệp vụ công chứng đã giải thích quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của các bên thực hiện giao dịch, kiểm tra tính pháp lý của hồ sơ. Đối với quyền sử dụng đất chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân huyện Ea Kar cấp ngày 14/07/1999 (thay đổi nội dung cơ sở pháp lý ngày 18/12/2017; 25/03/2022) là hợp pháp. Tại thời điểm làm hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/06/2022, Văn phòng công chứng không nhận được bất kì văn bản của cá nhân, tổ chức, cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc tranh chấp khiếu nại, biện pháp ngăn chặn hoặc tạm dừng giao dịch về diện tích đất của ông B, bà Lam. Trước khi hai bên tham gia giao dịch đã trao đổi, bàn bạc thống nhất về diện tích, vị trí thửa đất, giá cả, trên tinh thần tự nguyện. Văn phòng công chứng đã tiếp nhận, kiểm tra giấy tờ đủ điều kiện để giải quyết hồ sơ chuyển nhượng tại thời điểm giao dịch tờ trích lục bản đồ do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Ea Kar đo đạc cấp không có quy hoạch. Văn phòng công chứng đã tiến hành soạn thảo hồ sơ nội dung hợp đồng được hai bên tự đọc, tự kiểm tra và đồng ý ký tên và điểm chỉ tại Văn phòng công chứng dưới sự giám sát của Công chứng

viên. Văn phòng đã giải thích rõ về hậu quả pháp lý nếu xảy ra sau khi Công chứng viên ký, tổ chức hành nghề công chứng đóng dấu. Mọi phát sinh sau thời điểm ký và đóng dấu của Văn phòng công chứng, hai bên tự giải quyết và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hành vi giao dịch của mình.

Về trình tự thủ tục, tiếp nhận kiểm tra và giải quyết hồ sơ công chứng theo quy trình chặt chẽ và đúng theo quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng tiến hành soạn thảo nội dung hợp đồng và in văn bản giao cho người tham gia giao dịch tự đọc, kiểm tra nội dung, các bên tham gia giao dịch đã đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng, việc chứng nhận của Công chứng viên là đúng quy định của pháp luật. Căn cứ các quy định của pháp luật có liên quan hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên tham gia giao dịch và đầy đủ đúng pháp luật quy định. Văn phòng Công chứng Nguyễn Như C đề nghị Toà án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết theo thẩm quyền. Toàn bộ hồ sơ giao dịch, nội dung văn bản hợp đồng giao dịch được thực hiện đầy đủ, đúng quy định của pháp luật bởi lẽ đó là ý chí, nguyện vọng của 2 bên, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức, không bị ép buộc đảm bảo được quyền, trách nhiệm và lợi ích hợp pháp của hai bên.

- Đ diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Đắk Lắk phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự và nội dung vụ án:

+ Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dụng vụ án: Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án, mặc dù Thẩm phán đã tiến hành xác minh để làm rõ lý do Trích lục bản đồ địa chính số 4675/TL-VPĐKĐĐ-KTĐC ngày 22/6/2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk tại sao không thể hiện thông tin về quy hoạch trong thửa đất, tuy nhiên, việc xác minh vẫn chưa làm rõ được. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để tiếp tục xác minh làm rõ thêm.

Do đó, Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 không phát biểu về nội dung vụ án.

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 nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả số tiền còn nợ là 500.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2022; bị đơn có yêu cầu phản tố, yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2022. Đây là quan hệ pháp luật tranh chấp về "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án

nhân dân khu vực 7 – Đắk Lắk theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Đắk Lắk đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để xác minh để làm rõ thêm về Trích lục bản đồ địa chính số 4675/TL-VPĐKĐĐ-KTĐC ngày 22/6/2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk không thể hiện thông tin về quy hoạch trong thửa đất. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy ngày 19/8/2025, Tòa án nhân dân khu vực 7 - Đắk Lắk đã có Công văn số 92/CV-TA về xác minh, thu thập chứng cứ và ngày 11/9/2025, đã tiến hành xác minh tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk về Trích lục bản đồ địa chính số 4675/TL-VPĐKĐĐ-KTĐC ngày 22/6/2022; và được trả lời như trong Biên bản xác minh ngày 11/9/2025. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy vấn đề cần xác minh đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk trả lời, làm rõ nên không cần thiết phải xác minh thêm. Do đó, Hội đồng xét xử vẫn tiếp tục phiên tòa.

[2] Về nội dung:

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ngày 08/5/2022, ông Đ, bà H và ông Nguyễn Văn T thỏa thuận có mua chung của vợ chồng ông Lê Đức B, bà Hoàng Thị L thửa đất số 116, tờ bản đồ số 19, diện tích 13785m^2 tại thôn 6C, xã Ea Păl, huyện Ea Kar với giá chuyển nhượng là 2.420.000.000 đồng. Các bên thống nhất để ông T đứng ra ký kết hợp đồng đặt cọc với vợ chồng ông B, số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng và thỏa thuận đến ngày 27/6/2022 hai bên sẽ tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng và giao đủ số tiền chuyển nhượng còn lại là 2.020.000.000 đồng.

Ngày 27/6/2025, ông Đ, bà H và ông T thỏa thuận ông Đ và bà H sẽ đứng ra ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên với ông B, bà L. Theo đó, ngày 27/6/2025, ông Đ, bà H và ông B, bà Lam ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Nguyễn Như C, số công chứng 000003919 quyển số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD; đối với thửa đất số 2 (thửa đất cũ 116), tờ bản đồ số 15 (bản đồ cũ 19) tại thôn 6C, xã Ea Păl, huyện Ea Kar với diện tích 12626,3m^2, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 163994 do Ủy ban nhân dân huyện Ea Kar cấp ngày 14/7/1999 (thay đổi cơ sở pháp lý ngày 18/12/2017; 25/03/2022. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông T và ông Đ, bà H thanh toán tiếp cho ông B, bà L số tiền 1.520.000.000 đồng và hẹn sau 25 ngày giao đủ số tiền còn lại là 500.000.000 đồng. Đến ngày 03/7/2023, thửa đất trên đã hoàn tất thủ tục sang tên, đăng ký quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Đ, bà H và ông Đ, bà H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 533327.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2022 được ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự, nội dung và hình thức tuân thủ quy định của pháp luật, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội; đối tượng giao dịch (thửa đất số 2 (thửa đất cũ 116)) được phép chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng được ký kết và công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Như C, số công chứng 000003919 quyển số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 03/7/2023, thửa đất đã

được đăng ký, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 533327, đứng tên ông Đ, bà H. Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2022 giữa ông Đ, bà H và ông B, bà L phù hợp với Điều 117, 118, 119, 500, 501, 502 và 503 Bộ luật dân sự, nên có hiệu lực pháp luật.

Ngày 03/7/2023, ông Đ, bà H đã được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 533327. Như vậy, nghĩa vụ của ông B, bà L theo hợp đồng đã hoàn tất. Tuy nhiên, đối với số tiền 500.000.000 đồng ông Đ, bà H còn nợ lại thì đến nay vẫn chưa thanh toán cho ông B, bà L. Do đó, xét yêu cầu của ông B yêu cầu ông Đ, bà H phải trả số tiền 500.000.000 đồng là có căn cứ.

[2.2] Đối với ý kiến và yêu cầu phản tố của bị đơn: Ông Đ, bà H và ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông B, đồng thời, ông Đ, bà H có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2022 giữa ông B, bà L và ông Đ, bà H được và yêu cầu ông B phải trả lại cho ông Đ, bà H, ông T số tiền 1.920.000.000 đồng, với lý do: Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông B có cung cấp cho ông Đ, bà H 01 trích lục bản đồ số 4675/TL-VPĐKĐĐ-KTĐC thể hiện diện tích đất hoàn toàn không có quy hoạch. Nhưng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông Đ, bà H phát hiện đất đã quy hoạch một phần làm đất thủy lợi, nhưng ông B cố tình giấu giếm không cung cấp cho ông Đ, bà H. Sau khi ông Đ, bà H biết một phần diện tích bị quy hoạch thì ông Đ, bà H có trao đổi với ông B thỏa thuận bớt số tiền chuyển nhượng xuống còn 2.220.000.000 đồng nhưng ông B không đồng ý.

Xét ý kiến và yêu cầu phản tố của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Thứ nhất, đối với Trích lục bản đồ số 4675/TL-VPĐKĐĐ-KTĐC ngày 22/6/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Ea Kar cung cấp cho ông B là do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk ban hành. Việc Trích lục bản đồ số 4675/TL-VPĐKĐĐ-KTĐC không thể hiện thông tin, diện tích đất quy hoạch trên thửa đất, theo Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk là *"thể hiện đầy đủ các thông tin của thửa đất trên bản đồ địa chính tại thời điểm cung cấp thông tin"*. Mặt khác, khi nhận chuyển nhượng thửa đất thì bên nhận chuyển nhượng là ông Đ, bà H có nghĩa vụ tìm hiểu thông tin về thửa đất. Tại điểm b khoản 2 Điều 6 của Hợp đồng, ông Đ, bà H đã cam kết và khẳng định: *"Đã xem xét kỹ, biết rõ hiện trạng về thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này, các giấy tờ về quyền sử dụng đất là có thật mà bên B đồng ý mua;"*. Như vậy, ông Đ, bà H cho rằng ông B cố tình giấu giếm không cung cấp thông tin thửa đất đã bị quy hoạch một phần làm đất thủy lợi là không có căn cứ, không phù hợp với chứng, cứ, tài liệu đã thu thập.

Thứ hai, trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2022 ông B, bà L chỉ cam kết *"Thửa đất tại thời điểm chuyển nhượng không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án,..."*, không có cam kết nào về việc thửa đất không bị quy hoạch. Do đó, ông B, bà L không vi phạm cam kết của hợp đồng.

Thứ ba, theo quy định tại Điều 49 Luật đất đai 2013 thì:

"2. Trường hợp quy hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Trường hợp đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì người sử dụng đất trong khu vực phải chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất theo kế hoạch được tiếp tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất nhưng không được xây dựng mới nhà ở, công trình, trồng cây lâu năm; nếu người sử dụng đất có nhu cầu cải tạo, sửa chữa nhà ở, công trình hiện có thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định của pháp luật.

3. Diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được công bố phải thu hồi để thực hiện dự án hoặc phải chuyển mục đích sử dụng đất mà sau 03 năm chưa có quyết định thu hồi đất hoặc chưa được phép chuyển mục đích sử dụng đất thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất phải điều chỉnh, hủy bỏ và phải công bố việc điều chỉnh, hủy bỏ việc thu hồi hoặc chuyển mục đích đối với phần diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất.

Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất không điều chỉnh, hủy bỏ hoặc có điều chỉnh, hủy bỏ nhưng không công bố việc điều chỉnh, hủy bỏ thì người sử dụng đất không bị hạn chế về quyền theo quy định tại khoản 2 Điều này."

Căn cứ quy định trên, thửa đất ông B chuyển nhượng cho ông Đ, bà H thì tại thời điểm chuyển nhượng và cho đến nay chỉ mới có quy hoạch sử dụng đất, mà chưa có thông báo thu hồi đối với diện tích bị quy hoạch, do đó, ông B vẫn có quyền chuyển nhương đối với thửa đất và trên thực tế, ngày 03/7/2027, thửa đất đã được sang tên, đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 533327, đứng tên ông Đ, bà H.

Thứ tư, đối với diện đất bị quy hoạch, đến nay vẫn chưa bị thu hồi nên nếu diện tích đất quy hoạch bị thu hồi thì ông Đ, bà H sẽ được hưởng toàn bộ quyền lợi do nhà nước bồi thường, nên quyền lợi của ông Đ, bà H không bị ảnh hưởng.

Do đó, xét ý kiến và yêu cầu phản tố của bị đơn là không có cơ sở, căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những căn cứ và nhận định trên, xét thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2022 giữa ông Đ, bà H và ông B, bà L có hiệu lực pháp luật. Ngày 03/7/2023, thửa đất đã được sang tên, đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 533327. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Việc ông Đ, bà H không thanh toán cho ông B, bà L số tiền 500.000.000 đồng còn lại là vi phạm điểm d khoản 2 Điều 6 Điều của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2022 và các Điều 274, khoản 1 Điều 275, Điều 280, Điều 410 Bộ luật dân sự. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc ông Đ, bà H phải thanh toán cho ông B, bà L số tiền còn lại 500.000.000 đồng.

[2.3] Đối với ông Nguyễn Văn T: Ông B khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ liên đới trả cho ông B số tiền 500.000.000 đồng. Tuy nhiên, xét thấy, mặc dù các đương sự đều thừa nhận ông T là người đứng ra đặt cọc số tiền

400.000.000 đồng, nhưng căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2022 chỉ có ông Đ, bà H ký kết với ông B, bà L; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 533327 chỉ đứng tên ông ông Đ, bà H. Do đó, Hội đồng xét xử chỉ thừa nhận ông Đ, bà H là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông B, bà L. Việc ông Đ, bà H và ông T có thỏa thuận với nhau thì đây là thỏa thuận riêng giữa ông Đ, bà H và ông T. Vì vậy, căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2022 thì chỉ có ông Đ, bà H có trách nhiệm trả cho ông B, bà L số tiền còn nợ lại là 500.000.000 đồng, ông T không có trách nhiệm liên đới trả số tiền này.

[3] Về chi phí tố tụng:

[3.1] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bị đơn ông Đ, bà H phải chịu 2.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Ông B được trả lại số tiền 2.000.000 đồng tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đã nộp tại Tòa án nhân dân huyện Ea Kar (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 – Đắk Lắk) và đã chi phí xong, sau khi thu được từ ông Đ, bà H.

[3.2] Về chi phí định giá: Bị đơn ông Đ, bà H phải chịu 2.000.000 đồng chi phí định giá tài sản.

Ông B được trả lại số tiền 2.000.000 đồng tạm ứng chi phí định giá tài sản đã nộp tại Tòa án nhân dân huyện Ea Kar (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 – Đắk Lắk) và đã chi phí xong, sau khi thu được từ ông Đ, bà H.

[4] Về án phí: Ông Đ, bà H phải chịu 24.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận và 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận.

Ông Nguyễn Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông B số tiền 12.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2023/0000728 ngày 15/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 – Đắk Lắk).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Áp dụng Điều 117, 118, 119, 274, khoản 1 Điều 275, 280, 410, 500, 501, 502 và 503 Bộ luật dân sự 2015;

- Áp dụng Điều 49 Luật đất đai 2013;

- Áp dụng Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức B. Buộc vợ chồng ông Lê Trường Đ, bà Nguyễn Thị H phải trả cho ông Nguyễn Đức

B, bà Hoàng Thị L số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ là 500.000.000 đồng.

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 còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự.

- Ông B có nghĩa vụ bàn giao cho ông Lê Trường Đ, bà Nguyễn Thị H thửa đất số 2 (thửa đất cũ 116), tờ bản đồ số 15 (bản đồ cũ 19) tại xã Ea Păl, huyện Ea Kar (nay là xã Ea Păl, tỉnh Đắk Lắk), với diện tích 12626,3m^2 và tài sản gắn liền với đất; 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 533327, do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 03/7/2023, đứng tên ông Lê Trường Đ, bà Nguyễn Thị H.

- Bác một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức B về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm liên đới trả cho ông B, bà L số tiền còn nợ lại là 500.000.000 đồng.

[2] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của đồng bị đơn ông Lê Trường Đ, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2022 giữa ông B, bà L và ông Đ, bà H được và yêu cầu ông B phải trả lại cho ông Đ, bà H, ông T số tiền 1.920.000.000 đồng.

[3] Về chi phí tố tụng:

[3.1] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bị đơn ông Đ, bà H phải chịu 2.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Ông B được trả lại số tiền 2.000.000 đồng tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đã nộp tại Tòa án nhân dân huyện Ea Kar (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 – Đắk Lắk) và đã chi phí xong, sau khi thu được từ ông Đ, bà H.

[3.2] Về chi phí định giá: Bị đơn ông Đ, bà H phải chịu 2.000.000 đồng chi phí định giá tài sản.

Ông B được trả lại số tiền 2.000.000 đồng tạm ứng chi phí định giá tài sản đã nộp tại Tòa án nhân dân huyện Ea Kar (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 – Đắk Lắk) và đã chi phí xong, sau khi thu được từ ông Đ, bà H.

[4] Về án phí: Ông Lê Trường Đ, bà Nguyễn Thị H phải chịu 24.600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Đ, bà H được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0001209 ngày 12/5/2025 và AA/2023/0001210 ngày 12/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 – Đắk Lắk). Ông Đ, bà H còn phải nộp 24.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông T được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí do ông Lê Trường Đ đã nộp thay theo biên lai thu số AA/2023/0001211 ngày 12/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 – Đắk Lắk).

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Đức B số tiền 12.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2023/0000728 ngày 15/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 – Đắk Lắk).

[5] Về quyền kháng cáo:

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

- Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định.

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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 khu vực 7 – Đắk Lắk;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk;
- Phòng THADS khu vực 7 – Đắk Lắk;
- Đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phan Đình Hải