TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐAK ĐOA** **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ N VIỆT NAM** Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 02/2025/DS-ST
Ngày 30 tháng 5 năm 2025
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ N VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐAK ĐOA, TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đoàn Xuân Hòa.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Văn Do.

2. Ông Lưu Thông.

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Đức Quang - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Đak Đoa tham gia phiên tòa: Bà *Lê Thị Thu Bình* - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thẩm thụ lý số: 70/2024/TLST-DS ngày 14 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 06 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Văn S, sinh năm 1983 và bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1987. Địa chỉ: Thôn 3, xã TBình, huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai.

Ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị N ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Hứa Thị Trung N, sinh năm: 1964. Địa chỉ: 106 Lê Thánh Tôn, phường Ia Kring, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai. Bà N có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Duy Tân, sinh năm: 1963 và bà Đặng Thị S, sinh năm: 1966. Địa chỉ: Thôn 3, xã TBình, huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai. Ông Tcó mặt.

Bà Đặng Thị S ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1974. Địa chỉ: Tổ dân phố 5, thị trấn Đak Đoa, huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai. Bà N có mặt.

- Người có quyền lợi N vụ liên quan: Ông Ngô Đình Khương, sinh năm: 1965 và bà Dương Thị Ánh Tuyền, sinh năm: 1968; địa chỉ: Thôn 3, xã TBình, huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai. Ông Khương, bà Tuyền có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trình bày tại các bản khai của nguyên đơn có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa bà Bà Hứa Thị Trung N là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 24/9/2015 vợ chồng ông Nguyễn Duy Tvà bà Đặng Thị S (là bị đơn) có chuyển nhượng quyền sử dụng đất vợ chồng ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị N (là nguyên đơn) theo "Giấy mua bán đất ghi ngày 24/9/2015", đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (còn gọi là GCNQSDĐ hoặc là bìa đỏ) số BH 971822 do UBND huyện Đắk Đoa cấp ngày 27/5/2012 cho ông Nguyễn Duy Tvà bà Đặng Thị S, thửa đất số 376, tờ bản đồ số 7, diện tích đất 534 m^2, mục đích sử dụng trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất: Thôn 3, xã TBình, huyện Đắk Đoa, tỉnh Gia Lai. Số tiền chuyển nhượng đất 02 bên thỏa thuận là 220.000.000 đồng, nguyên đơn đã đưa cho bị đơn 120.000.000 đồng vào thời điểm hai bên ký "Giấy mua bán đất, đến ngày 24/12/2015 nguyên đơn đưa tiếp cho bị đơn 88.000.000 đồng và 02 bên xác nhận nguyên đơn còn nợ bị đơn 14.490.000 đồng (trong đó nợ tiền mua đất là 12.000.000 đồng, tiền lãi là 2.490.000 đồng), 02 bên thỏa thuận khi nào ông Tân, bà S sang bìa cho nguyên đơn thì nguyên đơn trả hết số tiền còn lại. Hiện trạng đất như đo đạc đất của bị đơn có từ trước khi bị đơn bán cho nguyên đơn.

Ông Tân, bà S đã giao đất cho nguyên đơn sử dụng, kể từ khi nhận đủ 208.000.000 đồng, nhưng không chịu sang tên cho nguyên đơn. Việc này kéo dài từ năm 2015 đến nay (năm 2025) nguyên đơn đôn đốc liên tục nhưng bị đơn vẫn không chịu sang tên cho nguyên đơn nên nguyên đơn khởi kiện đến Tòa án yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn (ông Tân, bà S) tiếp tục thực hiện Hợp đồng sang tên giấy CNQSDĐ cho nguyên đơn để nguyên đơn thanh toán số tiền còn lại là 14.490.000 đồng cho bị đơn. Do nguyên đơn không có lỗi trong việc chuyển nhượng đất trên nên nguyên đơn không có N vụ bồi thường gì cho bị đơn, kể cả giá trị đất chênh lệch tính đến thời điểm giải quyết xong vụ án này. Đối với diện tích đất của bị đơn kết quả theo đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ có diện tích là 522.7m^2 (GCNQSDĐ ghi diện tích là 534 m^2) thì nguyên đơn đề nghị:

- Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy mua bán đất ghi ngày 24/12/2015" với diện tích đất đo đạc thực tế là 522.7m^2 và nguyên đơn sẽ tiếp tục trả cho bị đơn số tiền mua đất còn nợ lại là 14.490.000 đồng.

- Nguyên đơn không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn.

** Tại các bản khai, Đơn yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Duy Tvà bà Đặng Thị S nộp tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa ông Nguyễn Duy Tlà bị đơn trình bày:*

Vào ngày 24/9/2015 vợ chồng tôi là Nguyễn Duy Tvà bà Đặng Thị S (là bị đơn) có sang nhượng cho vợ chồng ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị N (là nguyên đơn) diện tích đất 534m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 971822, thửa đất số 376, tờ bản đồ số 7, do Ủy ban nhân dân huyện Đak Đoa cấp ngày 27/5/2012 với số tiền là 220.000.000 đồng. Việc sang nhượng đất trên thể hiện tại "Giấy mua bán đất ghi ngày 24/9/2015". Khi viết giấy bán đất trên thì bên mua đã giao được 120.000.000 đồng, số tiền còn lại 100.000.000 đồng bên mua hẹn cuối năm 2015 trả đủ cho vợ chồng tôi để vợ chồng tôi giao bìa đỏ cho ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị N. Ngoài ra ông S và bà N phải chịu lãi 0,83%/tháng. Tính đến ngày 24/12/2015 tôi đã nhận của bên mua tổng số tiền là 88.000.000 đồng, còn nợ lại 12.000.000 đồng tiền bán đất và 2.490.000 đồng tiền lãi (tổng cộng ông S, bà N còn nợ là 14.490.000 đồng). Phần nhận số tiền nêu trên ghi ngày 24/12/2015 nêu trên do vợ tôi nhận tiền và ký và tôi đồng ý với việc nhận tiền nêu trên. Hiện trạng đất như đo đạc đất của bị đơn có từ trước khi bị đơn bán cho nguyên đơn.

Lý do vợ chồng tôi chưa sang tên GCNQSDĐ đã bán cho nguyên đơn theo "Giấy mua bán đất ghi ngày 24/9/2015" là do vợ chồng ông Ngô Đình Khương, bà Dương Thị Ánh Tuyền có đất liền kề phía sau đất của chúng tôi đã múc đất lấn sang phần đất của gia đình tôi nên chúng tôi chưa sang cho nguyên đơn được.

Ngày 20/11/2024 bị đơn làm đơn phản tố đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất theo "Giấy mua bán đất ghi ngày 24/9/2015" bị vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu, bị đơn trả lại giá trị đất bằng tiền cho nguyên đơn theo giá trị vào thời điểm giải quyết vụ án.

** Bà Nguyễn Thị N là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Đặng Thị S nhất trí với nội dung trình bày của ông Nguyễn Duy Tnhư trên.*

** Ông Ngô Đình Khương và bà Dương Thị Ánh Tuyền có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa nhưng có lời khai trong hồ sơ vụ án như sau:*

Vợ chồng tôi là người có đất liền kề phía sau đất của nguyên đơn đã chuyển nhượng cho ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị N. Từ khi ông S, bà N nhận chuyển nhượng và sử dụng đất đến nay giữa vợ chồng tôi và ông S, bà N cũng không có phát sinh tranh chấp gì. Thửa đất này trước đây là của ông Nguyễn Duy Tvà bà Đặng Thị S, trước khi chuyển nhượng cho nguyên đơn thì ông Tân, bà S đã đổ đất, nâng mặt bằng thửa đất lên cao hơn mặt bằng bên thửa đất của vợ chồng tôi. Do ông Tvà bà S không xây móng, không làm tường để bảo vệ đất, do đó, đất phía nhà ông Tân, bà S cao hơn đất nhà chúng tôi nên mỗi lần mùa mưa đến thì đất bên nhà vợ chồng tôi đều bị đất bên nhà ông Tân, bà S chảy tràn xuống, gây ra lầy lội, nhớp nháp, thậm chí là lấp cả lên cây cối tôi trồng. Vì vậy, tôi buộc phải cào lớp đất này đi và đào 01 cái rãnh liền giữa đất tôi với đất ông Tân, bà S, nhằm hứng giữ lại phần đất từ đất ông Tân, bà S trôi xuống, tôi không có ý nghĩ gì về việc tranh chấp đất, lấn chiếm đất. Hiện ranh giới 02 nhà cũng được xác định, do có phần đất ông Tân, bà S cao hơn đất nhà tôi, đất nhà tôi mặt bằng thấp hơn. Trước kia, khi ông Tân, bà S sử dụng hay khi ông Tân, bà S đã chuyển nhượng cho người khác tôi đều không có tranh chấp gì. Vừa qua, quá trình Tòa án tiến hành đo đạc, xem xét, thẩm định hiện trạng đất sử dụng của gia đình chúng tôi và ông Tân, bà S đã xác định rõ, không có việc chúng tôi lấn đất nhà ông Tân, bà S.

Vì vợ chồng tôi không có tranh chấp gì với ông Tân, bà S hay người hiện đang sử dụng đất là ông S, bà N nên chúng tôi cũng đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật, không triệu tập vợ chồng tôi đến phiên Tòa làm ảnh hưởng đến công việc hàng ngày của vợ chồng tôi. Do đó, bằng văn bản này vợ chồng tôi xin khẳng định: Vợ chồng tôi không hề có tranh chấp đất với vợ chồng ông Tân, bà S (người đang đứng tên trên giấy CNQSDĐ) hay vợ chồng ông S, bà N người đang sử dụng đất hiện trạng. Vợ chồng tôi tôn trọng hiện trạng sử dụng đất của 02 thửa đất. Đồng thời, qua kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án tiến hành vừa qua, vợ chồng tôi xác định chúng tôi không có tranh chấp với ông Tân, bà S hay với ông S, bà N. Hiện trạng đất như đo đạc đất của bị đơn có từ trước khi bị đơn bán cho nguyên đơn.

**** Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:***

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến khi xét xử, nghị án đều đúng theo quy định của pháp luật. Đối với nguyên đơn; người có quyền lợi, N vụ liên quan thực hiện đúng quyền và N vụ của mình trong quá trình giải quyết vụ án.

- Về nội dung vụ án:

+ Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị N.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị N (là nguyên đơn) với ông Nguyễn Duy Tvà bà Đặng Thị S (là bị đơn) theo "Giấy mua bán đất ghi ngày 24/9/2015", đối với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 971822, thửa đất số 376, tờ bản đồ số 7, diện tích đất 534 m^2, mục đích sử dụng trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất: Thôn 3, xã TBình, huyện Đắk Đoa, tỉnh Gia Lai, do UBND huyện Đắk Đoa, tỉnh Gia Lai cấp ngày 27/5/2012 cho ông Nguyễn Duy Tvà bà Đặng Thị S.

Ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị N có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 971822 do UBND huyện Đắk Đoa cấp ngày 27/5/2012 cho ông Nguyễn Duy Tvà bà Đặng Thị S theo quy định của pháp luật.

Ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị N có N vụ tiếp tục thanh toán tiếp cho ông Nguyễn Duy Tvà bà Đặng Thị S số tiền là 14.490.000 đồng (gồm: Số tiền nợ còn lại của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy mua bán đất ghi ngày 24/9/2015" là 12.000.000 đồng và tiền nợ lãi là 2.490.000 đồng do các bên đã thỏa thuận vào ngày 24/12/2015).

+ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Duy Tvà bà Đặng Thị S về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất theo "Giấy mua bán đất ghi ngày 24/9/2015" bị vô hiệu. Do không chấp nhận phản tố của bị đơn về yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu nêu không xem xét hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu,

- Về án phí và chi phí tố tụng:

+ Buộc bị đơn ông Nguyễn Duy Tvà bà Đặng Thị S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và chịu 300.000 đồng do không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

+ Buộc bị đơn ông Nguyễn Duy Tvà bà Đặng Thị S chị chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tài sản 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 tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

* Về tố tụng:

[1] Xét thấy, bị đơn ông Nguyễn Duy Tân, và bà Đặng Thị S, có địa chỉ tại Thôn 3, xã TBình, huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai và nguyên đơn khởi kiện tranh chấp yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn nên tranh chấp trên được Tòa án nhân dân huyện Đak Đoa thụ lý, giải quyết là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 26 và khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa người có quyền lợi, N vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có

quyền lợi, N vụ liên quan theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

* Về nội dung:

[2] Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng đất theo "Giấy mua bán đất ghi ngày 24/9/2015" (bản chính) do nguyên đơn cung cấp (Bút lục: 159), thể hiện như sau: Ngày 24/9/2015 ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị N (là nguyên đơn) có mua đất của ông Nguyễn Duy Tvà bà Đặng Thị S (là bị đơn) theo "Giấy mua bán đất ghi ngày 24/9/2015", đối với thửa đất số 376, tờ bản đồ số 7, diện tích đất 534 m^2, mục đích sử dụng trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất: Thôn 3, xã TBình, huyện Đắk Đoa, tỉnh Gia Lai, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt là GCNQSDĐ hoặc là bìa đỏ) số BH 971822 do UBND huyện Đắk Đoa cấp ngày 27/5/2012 cho ông Nguyễn Duy Tvà bà Đặng Thị S. Giá thỏa thuận tại thời điểm chuyển nhượng là 220.000.000 đồng, nguyên đơn đã đưa cho bị đơn 120.000.000 đồng vào thời điểm hai bên ký "Giấy mua bán đất", đến ngày 24/12/2015 bị đơn đưa tiếp cho nguyên đơn 88.000.000 đồng và 02 bên xác nhận bị đơn còn nợ nguyên đơn 14.490.000 đồng (trong đó nợ tiền mua đất là 12.000.000 đồng, tiền lãi là 2.490.000 đồng), 02 bên thỏa thuận khi nào bị đơn sang tên bìa đỏ cho nguyên đơn thì nguyên đơn trả cho bị đơn hết số tiền còn lại là 14.490.000 đồng.

Nhận thấy, mặc dù tại "Giấy mua bán đất ghi ngày 24/9/2015" chỉ có chữ ký của Nguyễn Duy T(là bên chuyển nhượng), tuy nhiên tại bản tự khai ngày khai 14/11/2024 (Bút lục 34) thì bà bà Đặng Thị S và ông Nguyễn Duy T(là bị đơn) thừa nhận là việc vợ chồng ông, bà có chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị N (là nguyên đơn) theo "Giấy mua bán đất ghi ngày 24/9/2015" và có đã nhận tiền đã chuyển nhượng đất cho bị đơn nêu trên tổng cộng là 208.000.000 đồng/220.000.000 đồng.

Các nội dung, tình tiết và sự kiện nêu trên được nguyên đơn và bị đơn thừa nhận trong quá trình giải quyết vụ án và trình bày tại phiên tòa là hoàn toàn đúng sự thật.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Xét yêu cầu của nguyên đơn cho rằng do bị đơn không chịu làm thủ tục sang tên cho nguyên đơn đối với đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn theo thỏa thuận tại Giấy mua bán đất ghi ngày 24/9/2015" nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy mua bán đất ghi ngày 24/12/2015" và nguyên đơn sẽ tiếp tục trả cho bị đơn số tiền mua đất còn nợ lại là 14.490.000 đồng.

Nhận thấy, ngày 24/9/2015 giữa vợ chồng ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị N (là nguyên đơn) và ông Nguyễn Duy Tvà bà Đặng Thị S (là bị đơn) thỏa thuận là bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn 01 thửa đất theo "Giấy mua bán đất ghi ngày 24/9/2015", thửa đất số 376, tờ bản đồ số 7, diện tích đất 534 m^2, mục đích sử dụng trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đất đến hết 29/6/2051, đất đã được UBND huyện Đắk Đoa, tỉnh Gia Lai cấp số BH 971822 ngày 27/5/2012 cho ông Nguyễn Duy Tvà bà Đặng Thị S. Giá đất thỏa thuận chuyển nhượng là 220.000.000 đồng, tại thời điểm hai bên ký "Giấy mua bán đất", nguyên đơn đã thanh toán trước cho bị đơn số tiền 120.000.000 đồng và đến ngày 24/12/2015 nguyên đơn đưa tiếp cho bị đơn số tiền 88.000.000 đồng. Tổng cộng nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn số tiền 208.000.000 đồng/220.000.000 đồng và 02 bên xác nhận bị đơn còn nợ nguyên đơn 14.490.000 đồng (trong đó nợ tiền mua đất là 12.000.000 đồng, tiền lãi là 2.490.000

đồng), 02 bên thỏa thuận khi nào bị đơn sang tên bìa đỏ cho nguyên đơn thì nguyên đơn trả cho bị đơn hết số tiền còn lại là 14.490.000 đồng) nên nguyên đơn đã thực hiện 2/3 N vụ của mình.

Nhận thấy, mặc dù thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng đất (ngày 24/9/2015) các bên chưa công chứng, chứng thực và chưa đăng ký vào sổ địa chính của cơ quan có thẩm quyền, nhưng tính đến ngày 24/12/2015 nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn số tiền nêu trên là thực hiện hơn 2/3 N vụ của mình, ngoài ra theo thỏa thuận thì bị đơn có N vụ làm thủ tục sang tên đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn và bị đơn đưa tiếp số tiền còn lại là 14.490.000 đồng nhưng đến nay bị đơn chưa làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ cho nguyên đơn. Như vậy, đây là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang được thực hiện, về nội dung, hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên áp dụng điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết và căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì hợp đồng này được công nhận hiệu lực. Ngoài ra, căn cứ án lệ số: 55/2022/AL về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức đã được Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao thông qua ngày 07/9/2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14/10/2022 của Chánh án TAND tối cao. Tình huống án lệ đã nhận định: *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập trước ngày 01/01/2017 chưa được công chứng, chứng thực nhưng bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện 2/3 N vụ của mình"*. Và giải pháp lý của án lệ đã áp dụng như sau: *"Trường hợp này, Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng".* Căn cứ pháp luật: Điều 129, khoản 1 Điều 502 và điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Đối với N vụ còn lại chưa thực hiện xong thì buộc tiếp tục thực hiện khi Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn theo "Giấy mua bán đất ghi ngày 24/9/2015", đối với thửa đất nêu trên là hợp pháp, nên phát sinh hiệu lực. Do bị đơn chưa làm thủ tục sang tên đối với đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn đã được UBND huyện Đắk Đoa, tỉnh Gia Lai cấp GCNQSDĐ số BH 971822 ngày 27/5/2012 nên nguyên đơn khởi kiện Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Nguyên đơn có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ số BH 971822 do UBND huyện Đắk Đoa cấp ngày 27/5/2012 cho ông Nguyễn Duy Tvà bà Đặng Thị S theo quy định của pháp luật.

Do chấp nhận yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên của nguyên đơn nên nguyên đơn có N vụ tiếp tục thanh toán tiếp cho số tiền còn lại là 14.490.000 đồng (gồm: Số tiền nợ còn lại của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy mua bán đất ghi ngày 24/9/2015" là 12.000.000 đồng và tiền nợ lãi là 2.490.000 đồng do các bên đã thỏa thuận vào ngày 24/12/2015).

[4] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn:

Nhận thấy, bị đơn cho rằng lý do không thực hiện việc chuyển nhượng làm thủ tục sang tên cho bị đơn được là do vợ chồng ông Ngô Đình Khương, bà Dương Thị Ánh Tuyền có đất liền kề phía sau đã múc đất lấn sang phần đất của bị đơn nên bị đơn chưa làm thủ tục sang cho nguyên đơn được nên bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bị đơn phản tố yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng

chuyển nhượng đất theo "Giấy mua bán đất ghi ngày 24/9/2015" bị vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu, cụ thể là bị đơn trả lại giá trị đất bằng tiền cho nguyên đơn theo giá trị vào thời điểm giải quyết vụ án.

Nhận thấy, bị đơn thừa nhận nguyên nhân không làm thủ tục sang tên đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn nêu trên thì nguyên đơn không có lỗi, bị đơn không xuất trình tài liệu chứng cứ của của quan có thẩm quyền xác nhận là đất nêu trên không sang nhượng được theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, qua đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/2/2025 thì hiện trạng đất theo GCNQSD đất bị đơn sang nhượng cho nguyên đơn nêu trên phù hợp với hiện trạng và theo Thông báo kết quả hòa giải ngày 7/5/2024 của UBND xã TBình, huyện Đak Đoa (Bút lục 02) và Biên bản hiện trạng đất ngày 16/4/2024 (07) của UBND xã TBình, huyện Đak Đoa xác định không có việc tranh chấp đất mà bị đơn đã thỏa thuận sang nhượng cho nguyên đơn nêu trên và nguyên đơn đồng ý nhận đất như hiện trạng nên nhận thấy lý do bị đơn không làm thủ tục sang tên đã đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn như đã nêu trên là không có căn cứ để chấp nhận. Do đó không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất theo "Giấy mua bán đất ghi ngày 24/9/2015" bị vô hiệu, do đó không xem xét hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu như bị đơn trình bày.

[5] Về án phí:

Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự theo quy định của pháp luật.

Do không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[6] Về chi phí tố tụng:

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận phản tố của bị đơn nên bị đơn có N vụ chịu chi phí tố tụng xem xét, thẩm định tại chỗ và chi thẩm định giá tài sản theo quy định của pháp luật.

[7] Với những nhận định, phân tích và quyết định nêu trên nên nhận thấy những vấn đề về tố tụng và nội dung vụ án mà Viện kiểm sát nhân dân huyện Đak Đoa phát biểu và đề nghị tại phiên tòa là có cơ sở nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Về điều luật áp dụng:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, 35, 39, 91, 92, 93, 147, 157, 165, 227, 235, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 129, 500, 502, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị N.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị N (là nguyên đơn) với ông Nguyễn Duy Tvà bà Đặng Thị S (là bị đơn) theo "Giấy mua bán đất ghi ngày 24/9/2015", đối với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 971822, thửa đất số 376, tờ bản đồ số 7, diện tích đất 534 m^2, mục đích sử dụng trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất: Thôn 3, xã TBình, huyện Đắk Đoa, tỉnh Gia Lai, do UBND huyện Đắk Đoa, tỉnh Gia Lai cấp ngày 27/5/2012 cho ông Nguyễn Duy Tvà bà Đặng Thị S.

Ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị N có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 971822 do UBND huyện Đắk Đoa cấp ngày 27/5/2012 cho ông Nguyễn Duy Tvà bà Đặng Thị S theo quy định của pháp luật.

Ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị N có N vụ tiếp tục thanh toán tiếp cho ông Nguyễn Duy Tvà bà Đặng Thị S số tiền là 14.490.000 đồng (gồm: Số tiền nợ còn lại của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy mua bán đất ghi ngày 24/9/2015" là 12.000.000 đồng và tiền nợ lãi là 2.490.000 đồng do các bên đã thỏa thuận vào ngày 24/12/2015).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các 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, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Duy Tvà bà Đặng Thị S về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất theo "Giấy mua bán đất ghi ngày 24/9/2015" bị vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu là bị đơn trả lại giá trị đất bằng tiền cho nguyên đơn theo giá trị vào thời điểm giải quyết vụ án.

3. Về án phí:

- Buộc ông Nguyễn Duy Tbà và Đặng Thị S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 300.000 đồng do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 300.000 đồng do chấp nhận yêu cầu phản tố của đơn. Ông Nguyễn Duy Tbà và Đặng Thị S phải chịu án phí tổng cộng là 600.000 đồng, do ông Nguyễn Duy Tbà và Đặng Thị S đã nộp tạm ứng án phí tổng cộng là 15.100.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0010707 ngày 22 tháng 11 năm 2024 và theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0010708 ngày 22 tháng 11 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai. Nên Ông Nguyễn Duy Tbà và Đặng Thị S còn nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.500.000 đồng.

- Trả lại cho ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0010651 ngày 08 tháng 10 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai.

4. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Nguyễn Duy Tbà và Đặng Thị S có N vụ chịu chi phí tố tụng xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tài sản là 23.000.000 đồng. Ông Nguyễn Duy Tbà và Đặng Thị S đã nộp đủ.

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 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, 7b 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.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm. Đối với người có quyền lợi N vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lưu Thông **Lê Văn Do**

Đoàn Xuân Hòa

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND huyện Đak Đoa;
- Chi cục THADS huyện Đak Đoa;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, cq.

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

Đoàn Xuân Hòa