TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CƯ M'GAR** **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 25/2025/DS-ST
Ngày 05 - 6 - 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 HUYỆN CƯ M'GAR, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phùng Thị Nở.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Hà Thị Hương.

2. Bà Nguyễn Thị Hoài Bão.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Thái Hoàng – Là Thư ký viên Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa*:** Bà Trần Thị Mỹ Châu - Kiểm sát viên.

Ngày 05/6/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 145/2024/TLST-DS ngày 12 tháng 6 năm 2024 và thụ lý thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện số 39/2024/TLST-DS ngày 21 tháng 10 năm 2024 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 16/2025/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 4 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 13/2025/QĐST-DS ngày 19 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

+ Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 19xx. (có mặt)

+ Bà Trần Thị N, sinh năm 19xx. (có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn x, xã C, huyện C, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lục Văn H, sinh năm 19xx.

Địa chỉ: Số 1xx Nguyễn Chí Th, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đ.

(Có đơn đề nghị chấm dứt hợp đồng ủy quyền ngày 30/5/2025).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Văn Đức M - Luật sư Văn phòng Luật sư M. (có mặt)

Địa chỉ: Số 1xx Nguyễn Chí Th, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đ.

- Bị đơn: Ông Đinh Văn Tr và bà Phan Thị Th. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số nhà xx, thôn x, xã C, huyện C, tỉnh Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng N.

Người được ủy quyền lại: Ông Huỳnh Công S. Chức vụ: Trưởng phòng khách hàng A. (vắng mặt – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số 1xx H, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị N và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lục Văn H trình bày:

Ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị N có mối quan hệ là vợ chồng (viết tắt là vợ chồng ông H) là chủ sử dụng thửa đất số 366, tờ bản đồ số 17, diện tích 175m^2 (trong đó có 100 m^2 đất ở và 75 m^2 đất trồng cây lâu năm), địa chỉ thửa đất: xã C, huyện C, tỉnh Đ (viết tắt là thửa đất số 366) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 285xxx do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 1x/x/20xx. Về nguồn gốc đất: vợ chồng ông H nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Th và bà Trần Thị H vào năm 2017 (ông Th và bà H nhận chuyển nhượng từ ông Đinh Văn Tr và bà Phan Thị Th vào năm 2009).

Do ông Đinh Văn Tr và bà Phan Thị Th (viết tắt là vợ chồng ông Tr) là chủ sử dụng thửa đất số 74, tờ bản đồ số 17, địa chỉ thửa đất: xã C, huyện C, tỉnh Đ (viết tắt là thửa đất số 74) giáp với thửa đất số 366 của vợ chồng ông H. Vợ chồng ông Tr đã thỏa Thận chuyển nhượng một phần diện tích thửa đất số 74 bằng Giấy bán đất lập ngày 20/10/2017 do ông Tr và ông H đại diện hai gia đình ký tên, cụ thể: chiều rộng 02m, chiều dài 35m, giá chuyển nhượng là 60.000.000 đồng, vợ chồng ông Tr có trách nhiệm thực hiện các thủ tục theo quy định để sang tên phần diện tích đất nêu trên cho vợ chồng ông H, vợ chồng ông H đã giao cho vợ chồng ông Tr

đủ số tiền mua bán đất, vợ chồng ông Tr đã giao phần diện tích đất nêu trên cho vợ chồng ông H từ ngày 20/10/2017. Vợ chồng ông H đã nhận đất để quản lý, sử dụng ổn định không có tranh chấp với bất kỳ ai. Vợ chồng ông H đã gộp phần diện tích mua của vợ chồng ông Tr vào cùng diện tích thửa đất số 366 của vợ chồng ông H và đã xây dựng hàng rào xung quanh phần diện tích đất này.

Do thời gian đã lâu mà vợ chồng ông Tr không thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H theo quy định của pháp luật.

Vì vậy, vợ chồng ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy mua bán đất) lập ngày 20/10/2017 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị N và ông Đinh Văn Tr, bà Phan Thị Th do ông Nguyễn Văn H và ông Đinh Văn Tr đại diện ký tên đối với phần diện tích đất Thộc thửa đất số 74 có chiều rộng 02m, chiều dài 35m, có tứ cận: phía Đông giáp thửa đất của ông Đinh Văn Tr và bà Phan Thị Th, phía Tây giáp thửa đất số 366 của vợ chồng ông H, phía Nam giáp đường đi, phía Bắc giáp thửa đất số 74 của vợ chồng ông Tr.

Ngày 18/9/2024, nguyên đơn có đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện với nội dung: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy mua bán đất) ngày 20/10/2017 giữa ông Đinh Văn Tr và bà Phan Thị Th với ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị N do ông Nguyễn Văn H và ông Đinh Văn Tr đại diện ký tên để thực hiện đồng thời việc hợp thửa với thửa đất liền kề của ông H, bà N là thửa đất số 366.

Trong trường hợp giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, ngoài việc hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là phần diện tích đất có chiều rộng 02m, chiều dài 35m Thộc thửa đất số 74 và số tiền 60.000.000 đồng. Yêu cầu vợ chồng ông Tr trả khoản tiền mà vợ chồng ông H xây dựng hàng rào gồm 12 trụ bê tông cao 02m, móng xây gạch không tô cao 50cm, kết hợp thép gai và tiền công với tổng số tiền là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng). Trả giá trị chênh lệch về giá đất thời điểm hai bên xác lập hợp đồng đến thời điểm hiện nay với số tiền 180.000.000 đồng cho vợ chồng ông H.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là ông Văn Đức M trình bày:

Mặc dù, vợ chồng ông Tr không tham gia làm việc tại Tòa án nhưng cũng không có ý kiến phản đối về quá trình mua bán của các bên. Ngoài ra, vợ chồng ông Tr cũng đã nhiều lần xác nhận có việc mua bán 02 mét đất giữa các bên tại Biên bản thỏa Thận ngày 06/3/2021 và Giấy hẹn ngày 13/6/2021. Do đó, có căn cứ khẳng định giữa hai bên đã thỏa Thận chuyển nhượng 02 mét đất ngang như trên là đúng thực tế.

Vợ chồng ông H và vợ chồng ông Tr đã hoàn thành trên ⅔ nghĩa vụ của người nhận chuyển nhượng và người chuyển nhượng đất, chỉ còn thiếu nghĩa vụ thực hiện thủ tục hành chính, đăng ký biến động đất đai theo quy định Pháp luật. Trên thực tế, vợ chồng ông Tr cũng luôn hợp tác với vợ chồng ông H trong việc tách phần diện tích đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông H nhưng do đến thời gian hẹn ngày 30/5/2024 (giấy hẹn lập ngày 3/6/2021) vợ chồng ông Tr chưa trả xong khoản nợ tại ngân hàng nên chưa tách thửa được, vì vậy mới dẫn đến vợ chồng ông H bà N khởi kiện.

Vợ chồng ông H đã nhận đất để quản lý, canh tác, sử dụng ổn định từ ngày 20/10/2017 đến nay, không có tranh chấp với bất kỳ ai. Vợ chồng ông H đã gộp phần diện tích đất mua thêm của vợ chồng ông Tr vào cùng với thửa đất số 366 và đã xây dựng hàng rào kiên cố xung quanh phần diện tích đất này. Vợ chồng ông Tr sinh sống ngay tại thửa đất 74, giáp ranh với thửa 366 cũng không có ý kiến gì về việc vợ chồng ông H rào phần đất Thộc thửa 74 vào với phần đất Thộc thửa 366.

Chính quyền địa phương cũng biết việc hai bên đã chuyển nhượng 2m ngang đất Thộc thửa 74 thể hiện thông qua biên bản thỏa Thận ngày 06/3/2021 có xác nhận của ông Phạm Trường L - địa chính xã C, đại diện thôn là ông Nguyễn Ngọc T. Và từ năm 2017 đến nay, không bị nhà nước xử phạt vi phạm hành chính về việc sử dụng đất, xây dựng hàng rào.

Ngày 15/5/2017, Ngân hàng sau khi xem xét, thẩm định tài sản của vợ chồng ông Tr là quyền sử dụng thửa đất số 74 đã cho vợ chồng ông Tr vay vốn. Ngày 22/05/2022, vợ chồng ông Tr tiếp tục vay vốn tại Ngân hàng Agribank theo Hợp đồng 5206 - LAV - 202200701. Thời điểm này vợ chồng ông Tr đã chuyển nhượng 02m đất cho vợ chồng ông H nhưng Ngân hàng không tiến hành thẩm định lại tài sản mà vẫn tiếp tục cho vợ chồng ông Tr vay vốn, đây cũng là một trong những thiếu sót, vi phạm của Ngân hàng.

Tuy nhiên, theo Đơn yêu cầu xét xử vắng mặt của Ngân hàng N đã khẳng định ngày 14/4/2025, vợ chồng ông Tr đã thanh toán xong khoản nợ với Ngân hàng và Ngân hàng đã trả lại tài sản thế chấp cho ông Tr và bà Th theo quy định. Do đó, hiện nay quyền sử dụng thửa đất 74 không Thuộc trường hợp không được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp theo quy định tại khoản 8 điều 320, khoản 5 Điều 321 của Bộ luật Dân sự 2015.

Tại thời điểm chuyển nhượng ngày 20/10/2017: Phần diện tích 2x33m (theo kết quả đo đạc) mà hai bên thỏa Thận chuyển nhượng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn thời hạn sử dụng đất, đất không có tranh chấp, không bị kê biên, không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, có lối đi, được kết nối với đường giao thông công cộng hiện có. Diện tích đất hơn 60m^2 với chiều ngang

mặt đường 2m thì không đủ điều kiện để tách riêng một thửa. Tuy nhiên, vợ chồng ông H nhận chuyển nhượng 2mx33 là để thực hiện đồng thời việc hợp thửa với thửa đất liền kề (thửa 366). Do đó, nguyên đơn yêu cầu công nhận giấy sang nhượng đất lập ngày 20/10/2017 giữa vợ chồng ông H và vợ chồng ông Tr để thực hiện đồng thời với việc hợp thửa là phù hợp với quy định tại Điều 220 Luật đất đai 2024.

Vì vậy, việc chuyển nhượng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Nên mặc dù hợp đồng sang nhượng có vi phạm về mặt hình thức và điều kiện tại thời điểm chuyển nhượng nhưng hợp đồng đã được các bên thực hiện quá ⅔ nội dung hợp đồng và hiện tại quyền sử dụng đất đã chấm dứt việc đăng ký bảo đảm nên hợp đồng không bị vô hiệu theo khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự, và việc chuyển nhượng là hợp pháp theo quy định tại Điều 220 Luật đất đai 2024, điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ - HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTPTANDTC, khoản 8 Điều 320, khoản 5 Điều 321 của Bộ luật Dân sự 2015.

- Bị đơn ông Đinh Văn Tr và bà Phan Thị Th đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng vắng mặt. Do đó, Tòa án không làm việc được với ông Tr và bà Th.

- Tại bản tự khai người được ủy quyền lại của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam trình bày:

Ngân hàng N ký kết Hợp đồng tín dụng số 5xxxLAV2017xxxxx ngày 16/5/2017 với ông Đinh Văn Tr và bà Phan Thị Th. Số tiền vay 400.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất số CH 655xxx số vào sổ CS 03xxxdo Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 12/5/2017. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Bá K ngày 15/5/2017 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 15/5/2017. Tuy nhiên, theo tài liệu, chứng cứ tại Tòa án cho thấy ông Tr và bà Th đã tự ý thực hiện giao dịch mua bán tài sản thế chấp với bên thứ ba là vợ chồng ông H vào ngày 20/10/2017 mà không có sự đồng ý của Ngân hàng.

Do đó, vợ chồng ông Tr đã vi phạm Hợp đồng thế chấp đã ký kết với Ngân hàng. Vì vậy, Ngân hàng yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng tài sản thế chấp giữa vợ chồng ông Tr và vợ chồng ông H vô hiệu. Công nhận quyền xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng trong trường hợp khách hàng không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Yêu cầu vợ chồng ông Tr thực hiện nghĩa vụ trả nợ trước hạn số tiền gốc 35.000.000 đồng, tiền lãi đến ngày 31/12/2024 là 432.466 đồng và tiếp tục tính lãi từ ngày 01/01/2025 cho đến khi thanh toán Hợp đồng tín dụng. Trong trường hợp

khách hàng không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng có quyền xử lý tài sản thế chấp để Th hồi nợ. Tuy nhiên, ngày 14/4/2025 vợ chồng ông Tr đã thanh toán xong khoản nợ với Ngân hàng và Ngân hàng đã trả lại tài sản thế chấp cho vợ chồng ông Tr theo quy định. Do nghĩa vụ dân sự giữa các bên đã được giải quyết xong. Vì vậy, Ngân hàng đề nghị vắng mặt tại phiên tòa xét xử sơ thẩm.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư M'gar phát biểu:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ quy định tại các Điều 70 và Điều 71 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ quy định tại các Điều 70 và Điều 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 70, Điều 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ Điều 117, Điều 123, Điều 131, Điều 133, Điều 164, Điều 166, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng (giấy mua bán) lập ngày 20/10/2017 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị N và ông Đinh Văn Tr, bà Phan Thị Th đối với phần diện tích đất Thuộc thửa đất số 74, chiều rộng 2m và chiều dài 35m và thực hiện đồng thời việc hợp thửa với thửa đất liền kề của ông H, bà N là thửa đất số 366. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng (giấy mua bán) lập ngày 20/10/2017 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị N và ông Đinh Văn Tr, bà Phan Thị Th đối với phần diện tích đất Thuộc thửa đất số 74, chiều rộng 2m và chiều dài 35m vô hiệu.

Buộc ông Đinh Văn Tr và bà Phan Thị Th phải trả lại cho ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị N giá trị tài sản tương ứng với số tiền 187.492.500 đồng.

Ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị N phải giao lại diện tích đất 61,3m^2 và tòan bộ tài sản trên đất, Thuộc một phần thửa đất số 74 cho vợ chồng ông Tr quản lý, sử dụng.

Đương sự phải chịu án phí theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức Th, miễn,

giảm, Th, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, 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 và thẩm quyền: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị N khởi kiện là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đất tranh chấp tọa lạc tại xã Cư M'gar, huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn ông Đinh Văn Tr, bà Phan Thị Th đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xem xét Giấy mua bán đất ngày 20/10/2017 giữa ông Đinh Văn Tr và bà Phan Thị Th (bên A) với ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị N (bên B) thể hiện nội dung: *"... Qua trao đổi giữa 2 bên, hôm nay bên A chúng tôi đồng ý bán thêm cho bên B tổng cộng 2 mét x 35 m đất vào thửa đất mà bên B đã mua trước đó và bên A chúng tôi cũng đồng ý nhận số tiền là: 60.0000đ Bằng chữ: Sáu mươi triệu đồng. Như vậy bên A làm đơn này để chứng nhận sự thỏa Thận và thống nhất giữa 2 bên. Giấy này có hiệu lực kể từ ngày viết và sau khi người viết ký vào đơn..."*. Giấy mua bán đất ngày 20/10/2017 là giấy viết tay, không được chứng thực hoặc công chứng tại cơ quan có thẩm quyền, không thể hiện chuyển nhượng đất ở hay đất nông nghiệp, tứ cận thửa đất, không thể hiện số thửa đất, Thộc tờ bản đồ nào, không thể hiện địa chỉ thửa đất.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/02/2025, theo sự xác định của bên nguyên đơn thể hiện diện tích đất vợ chồng ông Tr chuyển nhượng cho vợ chồng ông H Thộc một phần của thửa đất số 74, có diện tích 61,3m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 285xxx do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 16/4/2009 cho ông Đinh Văn Tr, bà Phan Thị Th và được cấp đổi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

số CH 655xxx do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 12/7/2017, có tứ cận như sau: phía Bắc giáp thửa đất số 74, cạnh dài 02m (ranh giới có hàng rào lưới B40); phía Nam giáp đường nhựa cạnh dài 02m, có cắm cọc bê tông; phía Tây giáp thửa đất số 366, cạnh dài 33,5m (giáp thửa đất của ông H và bà N); phía Đông giáp thửa đất số 74, cạnh dài 33,3m (ranh giới có hàng rào thép gai, trụ bê tông, móng xây gạch). Tài sản trên phần diện tích đất gồm có: 12 trụ bê tông, hàng rào lưới thép gai dài 33,3m. Ngoài ra, không còn tài sản nào khác.

Tại Biên bản định giá tài sản ngày 26/02/2025, Hội đồng định giá xác định giá tài sản là diện tích đất 61,3m^2 có giá thị trường là 240.000.000 đồng (tương ứng 120.000.000 đồng/mét ngang mặt đường). Tài sản trên phần diện tích đất 61,3m^2 có 12 trụ bê tông, hàng rào lưới thép gai dài 33,3m có giá là 7.492.500 đồng.

Căn cứ tài liệu, chứng cứ là Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6687xxxx/HĐTC ngày 15/5/2017 giữa Ngân hàng N kết với ông Đinh Văn Tr và bà Phan Thị Th do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn cung cấp cho Tòa án thể hiện thửa đất số 74, vợ chồng ông Th đã thế chấp cho Ngân hàng để bảo đảm cho khoản vay vào ngày 16/5/2017, trước thời điểm các bên ký kết Giấy mua bán đất. Tại thời điểm vợ chồng ông Th và vợ chồng ông H ký kết Giấy mua bán đất trên Ngân hàng không biết và không có sự đồng ý của Ngân hàng.

Hơn nữa, theo Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 17/10/2014 của Uỷ ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk quy định hạn mức giao đất ở; hạn mức giao đất trống, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản; hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp thửa đất có vườn, ao; kích thước, diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk (viết tắt là Quyết định số 36) có hiệu lực pháp luật tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy mua bán đất) ngày 20/10/2017. Do không xác định được các bên thỏa Thận chuyển nhượng là đất ở hay đất nông nghiệp. Tuy nhiên, căn cứ quy định tại điểm b khoản 1 và khoản 2 Điều 7 Quyết định số 36 thể hiện *"Đối với đất ở các xã: Diện tích bằng hoặc lớn hơn 60m^2, chiều rộng bằng hoặc lớn hơn 4m"*; *"Đối với đất sản xuất nông nghiệp: Diện tích tối thiểu được phép tách thửa là 500m^2"*. Như vậy, trường hợp này không được tách thửa theo Quyết định số 36, vi phạm điều cấm của pháp luật; Hợp đồng chưa được công chứng hoặc chứng thực theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Hợp đồng vi phạm điều cấm và hình thức, nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122, Điều 123 Bộ luật dân sự. Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2017 giữa ông Đinh Văn Tr và bà Phan Thị Th với ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị N để thực hiện đồng thời việc hợp thửa với thửa đất liền kề của ông H, bà N là thửa đất số 366, tờ bản đồ số 17, diện tích 175m^2, địa chỉ thửa đất: xã C, huyện C, tỉnh Đ là không có căn cứ để chấp nhận như đã phân tích tại mục **[2.1].**

[2.3] Về giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu được quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự. Các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận, hiện nay vợ chồng ông Tr đã nhận số tiền 60.000.000 đồng, vợ chồng ông H đã nhận diện tích đất nên buộc vợ chồng ông Tr có nghĩa vụ giao lại cho vợ chồng ông H số tiền chuyển nhượng 60.000.000 đồng, vợ chồng ông H có nghĩa vụ giao lại diện tích đất 61,3m^2, địa chỉ thửa đất: xã C, huyện C, tỉnh Đ, có tứ cận: phía Bắc giáp thửa đất số 74, cạnh dài 02m (ranh giới có hàng rào lưới B40); phía Nam giáp đường nhựa cạnh dài 02m, có cắm cọc bê tông; phía Tây giáp thửa đất số 366, cạnh dài 33,5m (giáp thửa đất của ông H và bà N); phía Đông giáp thửa đất số 74, cạnh dài 33,3m (ranh giới có hàng rào thép gai trụ bê tông, móng xây gạch) Thộc một thần của thửa đất số 74 và tài sản trên đất là 12 trụ bê tông, hàng rào lưới thép gai dài 33,3m cho vợ chồng ông Tr quản lý, sử dụng.

[2.4] Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại do chênh lệch về giá đất: Tại Biên bản định giá ngày 26/02/2025 của Hội đồng định giá đất chuyển nhượng có giá thị trường là 240.000.000 đồng, chênh lệch giá trị đất là 180.000.000 đồng. Lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu do vi phạm về hình thức và điều cấm của pháp luật thì các bên đều có lỗi, tuy nhiên vợ chồng ông Tr phải chịu lỗi nhiều hơn so với vợ chồng ông H là 2/3 thiệt hại là 120.000.000 đồng, còn vợ chồng ông H phải chịu 1/3 thiệt hại là 60.000.000 đồng, vợ chồng ông Tr có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông H số tiền là 120.000.000 đồng, tổng cộng vợ chồng ông Tr phải giao lại cho vợ chồng ông H số tiền là 180.000.000 đồng.

Vợ chồng ông H yêu cầu vợ chồng ông Tr trả khoản tiền mà vợ chồng ông H xây dựng hàng rào gồm 12 trụ bê tông cao 02m, móng xây gạch không tô cao 50cm, kết hợp thép gai và tiền công với tổng số tiền là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng). Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa vợ chồng ông H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận mà chỉ xém xét chấp nhận một phần yêu cầu của vợ chồng ông H theo Biên bản định giá tài sản ngày 26/02/2025, Hội đồng định giá xác định giá tài sản trên phần diện tích đất 61,3m^2 có 12 trụ bê tông, hàng rào lưới thép gai dài 33,3m có giá là 7.492.500 đồng. Do đó, buộc vợ chồng ông Tr có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông H số tiền 7.492.500 đồng.

Như vậy, vợ chồng ông Tr có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng ông H tổng số tiền là 187.492.500 đồng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu của vợ chồng ông H đối với số tiền chênh lệch là 60.000.000 đồng và 12.507.500 đồng tiền xây hàng rào, tổng cộng là 72.507.500 đồng.

[3] Về ý kiến của đại diện Viện kiểm sát: Hội đồng xét xử xét thấy, ý kiến của Kiểm sát viên có căn cứ pháp lý nên chấp nhận.

[4] Về án phí và các chi phí tố tụng khác:

[4.1] Về án phí: Xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với hợp đồng vô hiệu và chịu án phí dân sự có giá ngạch đối với số tiền chênh lệch, tiền xây hàng rào là 3.625.000 đồng (đã được làm tròn số).

Bị đơn ông Đinh Văn Tr và bà Phan Thị Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải giao lại cho vợ chồng ông H là 9.375.000 đồng (đã được làm tròn số).

[4.2] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị N phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 3.500.000 đồng (đã được chi phí hết). Đối với số tiền này ông H và bà N đã nộp đủ.

[4.3] Về chi phí đo đạc: Đối với việc ký kết hợp đồng đo đạc giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị N với Công ty TNHH Dịch vụ kỹ Thật trắc địa Sài Gòn – CN Đắk Lắk theo yêu cầu của nguyên đơn. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên ông H và bà N phải chịu 4.300.000 đồng. Đối với số tiền này nguyên đơn đã đóng đủ cho Công ty TNHH Dịch vụ kỹ Thật trắc địa Sài Gòn – CN Đắk Lắk.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 156; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự; điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ khoản 1, khoản 4 Điều 26; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức Th, miễn, giảm, Th, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị N về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy mua bán đất) ngày 20/10/2017 giữa ông Đinh Văn Tr và bà Phan Thị Th với ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị N do ông Nguyễn Văn H và ông Đinh Văn Tr đại diện lý tên để thực hiện đồng thời việc hợp thửa với thửa đất liền kề của ông H, bà N là thửa đất số 366, tờ bản đồ số 17, diện tích 175m^2, địa chỉ thửa đất: xã C, huyện C, tỉnh Đ.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy mua bán đất) đề ngày 20/10/2017 giữa ông Đinh Văn Tr và bà Phan Thị Th với ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị N do ông Nguyễn Văn H và ông Đinh Văn Tr đại diện lý tên là giao dịch dân sự vô hiệu.

2. Buộc ông Đinh Văn Tr và bà Phan Thị Th trả lại cho ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị N số tiền đã nhận là 60.000.000 đồng, bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá trị đất là 120.000.000 đồng và giá trị tài sản trên đất số tiền là 7.492.500 đồng, tổng cộng là 187.492.500 đồng.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị N về việc buộc ông Đinh Văn Tr và bà Phan Thị Th phải bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá trị đất số tiền 60.000.000 đồng và giá trị tài sản trên đất số tiền 12.507.500 đồng, tổng cộng là 72.507.500 đồng.

4. Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị N có nghĩa vụ giao lại diện tích đất 61,3m^2, địa chỉ thửa đất: xã Cư M'gar, huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận: phía Bắc giáp thửa đất số 74, cạnh dài 02m (ranh giới có hàng rào lưới B40); phía Nam giáp đường nhựa cạnh dài 02m, có cắm cọc bê tông; phía Tây giáp thửa đất số 366, cạnh dài 33,5m (giáp thửa đất của ông H và bà N); phía Đông giáp thửa đất số 74, cạnh dài 33,3m (ranh giới có hàng rào thép gai trụ bê tông, móng xây gạch) Thộc một thần của thửa đất số 74 và tài sản trên phần diện tích đất gồm có: 12 trụ bê tông, hàng rào lưới thép gai dài 33,3m cho ông Đinh Văn Tr và bà Phan Thị Th quản lý và sử dụng. (kèm theo sơ đồ)

5. Về án phí và các chi phí tố tụng khác:

- Về án phí: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với hợp đồng vô hiệu và chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 3.625.000 đồng. Được khấu trừ số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk theo Biên lai Th số 0007667 ngày 10/6/2024 và số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk theo Biên lai Th số 0007991 ngày 18/10/2024. Ông H và bà N còn phải nộp số tiền 3.325.000 đồng.

Bị đơn ông Đinh Văn Tr và bà Phan Thị Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải giao lại cho ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị N là 9.375.000 đồng.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị N phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 3.500.000 đồng (đã được chi phí hết). Đối với số tiền này ông H và bà N đã nộp đủ.

- Về chi phí đo đạc: Nguyên đơn ông H và bà N phải chịu 4.300.000 đồng. Đối với số tiền này nguyên đơn đã đóng đủ cho Công ty TNHH Dịch vụ kỹ Thật trắc địa Sài Gòn – CN Đắk Lắk.

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày Nêm yết bản án hợp lệ.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 Thận 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, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Cư M'gar;
- Chi cục THADS huyện Cư M'gar;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ;
- Lưu Vp.

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

(Đã ký)

Phùng Thị Nở