

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG BÔNG
TỈNH ĐẮK LẮK**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 06/2020/DS – ST

Ngày: 24 – 09 – 2020

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 KRÔNG BÔNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tâm

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Lê Thị Nga, bà H’ Rin Niê

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Tấn Duy – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Bông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Bông tham gia phiên tòa:

Bà Phạm Thị Thanh – kiểm sát viên.

Vào ngày 24 tháng 9 năm 2020 tại Hội trường xét xử - Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 75/2019/TLST-DS ngày 23 tháng 9 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2020/QĐXXST- DS ngày 21 tháng 8 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 16/2020/HPTST-DS ngày 08 tháng 9 năm 2020, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Anh Nguyễn Sỹ Ch, sinh năm 1995 (có mặt)

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

*** Bị đơn:** Ông Nguyễn Sỹ M, bà Trần Thị Minh Tr (vắng mặt)

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

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

- Ông Nguyễn Sỹ Th (có mặt)

- Bà Nguyễn Thị Ph (có mặt)

- Chị Nguyễn Trần Nhã Ph1, sinh năm 1991 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

- Ông Lê Minh Th1, bà Nguyễn Thị Thúy D (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn C, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

- Chị Nguyễn Thị Kim Ng, sinh năm 1999 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

HKTT: Thôn C, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

Địa chỉ: K266/H79/06D, P. B, quận H, tp. Đà Nẵng.

- Chị Nguyễn Thị Hoàng A, sinh năm 1998 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

HKTT: Thôn C, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

Địa chỉ: Lô A204 khu C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An

- Chị Nguyễn Trần Nhã Tr1, sinh năm 1994 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Th, xã C, tp. H, tỉnh Quảng Nam

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, tại bản tự khai và tại phiên hòa giải, nguyên đơn là anh Nguyễn Sỹ Ch trình bày:

Vào ngày 01/7/2017, ông Nguyễn Sỹ M và bà Trần Thị Minh Tr có vay mượn của bố mẹ anh là ông Nguyễn Sỹ Th và bà Nguyễn Thị Ph số tiền là 3.000.000.000 (ba tỷ đồng) đồng trong 05 năm (thời hạn vay từ ngày 01/7/2017 đến 01/7/2022), trong giấy vay ghi lãi suất 0% nhưng thực chất tiền lãi là 900.000.000 đồng. Ông M, bà Tr có thỏa thuận: “tài sản thế chấp” là 01 sổ đỏ số P 01793 (bị thiếu số 0, ghi đúng là số P 017930) mang tên Nguyễn Sỹ M và Giấy phép kinh doanh, quyền kinh doanh cây xăng dầu mặt bằng bà Ph có quyền xây dựng thêm”.

Cùng ngày, anh Ch thuê cây xăng Minh Mẫn của ông M, bà Tr (cây xăng nằm trên thửa đất 46, tờ bản đồ số 07 – nay được tách ra thành thửa số 28 và 29 tờ bản đồ số 163 tại thôn C, xã H), giá thuê là 900.000.000 (chín trăm triệu) đồng cũng trong 5 năm (thời hạn từ ngày 01/7/2017 đến 01/7/2022), tiền thuê cây xăng được trừ vào tiền lãi 900.000.000 đồng của khoản vay 3 tỷ đồng. Trong thời gian thuê cây xăng, khoảng tháng 9/2017, anh Ch có xây dựng 01 nhà kho chứa cà phê.

Đến ngày 01/10/2018, ông M và bà Tr cần tiền nên gặp anh và bố mẹ anh đề nghị bán đất và cây xăng đang cho anh thuê trên đất. Cụ thể: bán 30m chiều ngang tính từ giáp nhà ông M, bà Tr (đất và cây xăng nằm trên thửa số 46, tờ bản đồ số 07) sang phía trạm cân; chiều sâu giáp đất ông Th1 (không xác định cụ thể chiều sâu bao nhiêu mét) với giá 3.800.000.000 đồng (trong đó: 800.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng đất có cây xăng (sau khi tách thửa thực

tế chiều ngang chỉ có 28m, có diện tích 502,4m² thuộc thửa số 29, tờ bản đồ số 163) và 3.000.000.000 đồng là tiền mua bán cây xăng và các công trình xây dựng gắn với cây xăng. Số tiền 3.000.000.000 đồng mua cây xăng được khấu trừ vào tiền ông M, bà Tr nợ bố mẹ anh và sẽ làm hợp đồng mua bán riêng, còn số tiền 800.000.000 đồng thì anh đã đưa trước cho ông M, bà Tr 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng, còn lại 200.000.000 đồng thỏa thuận khi nào làm xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh Ch mới giao đủ. Trong thời gian chờ tách thửa, anh Ch có xây dựng thêm sân bê tông với giá 100.000.000 đồng và 01 nhà vệ sinh với số tiền xây dựng khoảng 10.000.000 đồng. Sau khi tách thửa xong, thì vợ chồng ông M không chịu làm thủ tục sang nhượng thửa đất số 29 thuộc tờ bản đồ số 163 cho anh. Anh yêu cầu ông M, bà Tr phải tiếp tục thực hiện hợp đồng sang nhượng đất cho anh và anh có trách nhiệm trả cho ông bà 200.000.000 đồng còn lại sau khi hoàn tất thủ tục sang nhượng.

Trước khi mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải: anh Nguyễn Sỹ Ch thay đổi yêu cầu, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và ông M, bà Tr vô hiệu, đồng thời yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, đề nghị ông M, bà Tr trả lại cho anh số tiền 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng và giá trị sân bê tông, nhà vệ sinh mà anh đã xây dựng trên đất.

Đối với việc vay mượn 3 tỷ đồng, việc anh đang thuê cây xăng trên đất và một số tài sản khác cũng như thỏa thuận sang nhượng cây xăng thì bà Nguyễn Thị Ph, ông Nguyễn Sỹ Th và anh sẽ khởi kiện ông M, bà Tr bằng một vụ án khác, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, bị đơn là ông Nguyễn Sỹ M trình bày: Ông thừa nhận ông có thỏa thuận về việc mượn số tiền 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng của ông Th, bà Ph; có cho anh Ch thuê cây xăng Minh Mẫn và sau đó thỏa thuận bán đất và cây xăng cho anh Ch với giá 3,8 tỷ đồng như anh Ch đã trình bày. Sau đó vì lý do anh Ch mua đất quá rẻ và con cái trong gia đình ông không đồng ý bán vì khi bán đất vợ chồng ông không hỏi cũng như không nói cho các con biết. Vì vậy ông đồng ý với yêu cầu của anh Ch, đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Quá trình làm việc tại Tòa án: ông Nguyễn Sỹ M thay đổi ý kiến, ông cho rằng ông không chuyển nhượng đất cho anh Nguyễn Sỹ Ch mà chỉ vay mượn của anh Ch 600.000.000 đồng nhưng bà Ph (mẹ anh Ch) tự viết giấy, khi đưa vợ

chồng ông ký thì vợ chồng ông không đọc. Ông đồng ý với yêu cầu của anh Nguyễn Sỹ Ch về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông, vợ ông (bà Tr) với anh Ch vô hiệu, ông có trách nhiệm trả lại số tiền 600.000.000 đồng nhưng không đồng ý trả giá trị sân bê tông và nhà vệ sinh mà anh Ch đã xây dựng vì anh Ch tự xây chứ chưa được sự đồng ý của ông.

Bị đơn bà Trần Thị Minh Tr trình bày: bà đồng ý thống nhất với ý kiến của chồng bà là ông Nguyễn Sỹ M.

Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ph trình bày: Bà trình bày thống nhất với lời trình bày của anh Nguyễn Sỹ Ch. Nay bà hoàn toàn nhất trí với yêu cầu của anh Ch. Đối với hợp đồng vay tiền, hợp đồng cầm cố đất (thế chấp) cũng như hợp đồng thuê cây xăng trên đất giữa bà, ông Th, anh Ch với ông M, bà Tr thì bà không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Tại các bản tự khai, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Kim Ng, chị Nguyễn Thị Hoàng A trình bày: Việc bố mẹ chị là ông Nguyễn Sỹ M và bà Trần Thị Minh Tr bán thửa đất sau khi tách bìa là thửa số 29, tờ bản đồ số 163 cho anh Nguyễn Sỹ Ch thì chị không biết và không đồng ý bán phần đất trên. Chị đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/10/2018 giữa ông Nguyễn Sỹ Ch và bố mẹ chị là vô hiệu. Bố mẹ chị có trách nhiệm trả tiền cho anh Ch, còn chị không được nhận tiền nên không liên quan đến chị và chị không có ý kiến gì. Chị yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt và xét xử vắng mặt chị.

Tại các bản tự khai, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Trần Nhã Ph1, chị Nguyễn Trần Nhã Tr1 trình bày: Thửa đất mà bố mẹ chị (ông M, bà Tr) đang tranh chấp với anh Ch là đất của bố mẹ chị, chị không có công sức đóng góp gì nên không liên quan đến chị, chị yêu cầu Tòa án không đưa chị vào tham gia tố tụng, yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt chị.

Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thúy D trình bày:

Gia đình bà đang quản lý, sử dụng thửa đất số 19, tờ bản đồ số 167 tại thôn 9, xã Hòa Lễ nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc đất là bố mẹ chồng để lại cho vợ chồng bà. Nay bà được biết diện tích đất của bà thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 7 (cũ) đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Sỹ M. Bà cho rằng đất của bà thì bà sử dụng còn bìa đồ đã cấp cho ông M thì sẽ tự thỏa thuận để điều chỉnh bìa đồ. Việc ông

M bán đất cho anh Ch thì vợ chồng bà không biết và không tham gia chứng kiến cũng như chỉ ranh giới, ký giáp ranh giữa ba bên.

Tại bản tự khai: Ông Lê Minh Th1 nhất trí với ý kiến của bà Nguyễn Thị Thúy D.

Tại các Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 03/01/2020, ngày 12/05/2020, Biên bản định giá tài sản ngày 06/08/2020, Biên bản xác minh cho thấy:

- Thửa đất số 46 thuộc tờ bản đồ số 7 (cũ) được Sở địa chính tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 017930 cho hộ ông Nguyễn Sỹ M ngày 04/9/2000 với diện tích 700m². Có tứ cận: Phía Đông giáp đất hộ ông Nguyễn Sỹ M; Phía Tây giáp tỉnh lộ 12; Phía Nam giáp đất ông M, bà Tr; Phía Bắc giáp đường giao thông nông thôn. Sau khi được đo đạc lại, được chỉnh lý và được tách thành thửa 28 (có diện tích 189,6m²) và thửa 29 (có diện tích 502,4m²) thuộc tờ bản đồ số 163 (mới).

- Diện tích đất chuyển nhượng do anh Ch chỉ ranh, xác định bao gồm:

+ Thửa đất số 29: Diện tích đo đạc thực tế là 502,41m² (Gồm 60m² đất ở, 192,4m² đất trồng cây hàng năm khác, 250m² đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp). Có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Sỹ M (thửa 51, tờ bản đồ 7 (cũ)) dài 37,76m; Phía Tây giáp tỉnh lộ 12 dài 28m; Phía Nam giáp đất ông M, bà Tr (thửa 47, tờ bản đồ 07 (cũ)) dài 18m; Phía Bắc giáp đất ông M, bà Tr dài 19,57m.

Trên đất có: 01 cửa hàng xăng dầu (04 cột bơm xăng, mái bán hàng...), 01 hệ thống bồn chứa xăng (của ông M, bà Tr); 01 Nhà kho, 01 Nhà vệ sinh, 01 sân bê tông (do anh Ch xây dựng); 01 trạm cân (do bà Nguyễn Thị Ph xây dựng, lắp đặt).

+ Một phần thửa đất số 51: phần diện tích chuyển nhượng theo anh Ch, bà Tr và ông Th1 xác định là 660,7m². Thửa đất số 51 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Sỹ M nhưng hộ ông M sử dụng một phần diện tích, hộ ông Lê Minh Th1 sử dụng một phần diện tích

+ Một phần thửa đất số 47 (02 mới): hiện do chị Nguyễn Trần Nhã Ph1 đang quản lý, sử dụng và xây dựng quán trên đất (phần nằm trong đất ông M, bà Tr chuyển nhượng có diện tích 91,7m², trong đó diện tích quán nước nằm trong đất chuyển nhượng là 7,7m²).

Tổng giá trị đất theo giá thị trường là: 529.589.000 đồng. Giá trị nhà vệ sinh là 12.735.000 đồng (đã làm tròn). Giá trị sân bê tông là 48.538.000 đồng (đã làm tròn).

Tại phiên tòa hôm nay:

Ông Nguyễn Sỹ M, bà Trần Thị Minh Tr vắng mặt tại phiên tòa lần 2 không có lý do dù đã được triệu tập hợp lệ. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Kim Ng, chị Nguyễn Thị Hoàng A, Nguyễn Trần Nhã Ph1, chị Nguyễn Trần Nhã Tr1, ông Lê Minh Th1, bà Nguyễn Thị Thúy D đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng hình sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Nguyên đơn anh Nguyễn Sỹ Ch trình bày: Vào ngày 01/10/2018, ông M và bà Tr có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng một phần thửa đất số 46, tờ bản đồ số 7 (cũ) kinh doanh cây xăng (cây xăng anh đang thuê). Cụ thể: bán 30m chiều ngang tính từ giáp nhà ông M, bà Tr (đất và cây xăng nằm trên thửa số 46, tờ bản đồ số 07) sang phía trạm cân; chiều sâu giáp đất ông Th1. Do tin tưởng nên khi lập ký kết hợp đồng các bên không đo đạc, không xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không gọi hộ ông Th1 ra ký giáp ranh. Khi đo đạc, tách thửa mới biết phần diện tích đất chuyển nhượng bề ngang chỉ có 28m và đất chuyển nhượng nằm trên nhiều thửa đất. Trước khi nhận chuyển nhượng đất thì anh đang thuê cây xăng trên đất, sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất (chưa chuyển nhượng cây xăng) thì anh nhận bàn giao đất và đã xây dựng 01 nhà vệ sinh và 01 sân bê tông trên đất.

Nay anh Nguyễn Sỹ Ch yêu cầu thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đơn khởi kiện ban đầu và yêu cầu buộc ông M, bà Tr phải tiếp tục thực hiện hợp đồng sang nhượng đất cho anh toàn bộ diện tích thửa 29, tờ bản đồ số 163 (mới) và một phần diện tích thửa đất số 51, tờ bản đồ số 7 (cũ) có diện tích thực tế là 1.260,71m², anh có trách nhiệm trả cho ông bà 200.000.000 đồng còn lại sau khi hoàn tất thủ tục sang nhượng. Trường hợp hợp đồng vô hiệu, anh đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật, đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ph trình bày: Vào ngày 01/7/2017, ông M và bà Tr có vay mượn của bà số tiền là 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng trong 05 năm (thời hạn vay từ ngày 01/7/2017 đến 01/7/2022) và ông M, bà Tr có “thế chấp” cho bà 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất

số 46, tờ bản đồ số 07 tại thôn 9, xã Hòa Lễ. Bà chỉ giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng chứ không cầm cố thửa đất, ông M và bà Tr vẫn quản lý, sử dụng thửa đất. Cùng ngày, con bà là anh Ch có ký hợp đồng thuê cây xăng trên thửa đất và anh Ch cùng vợ chồng bà kinh doanh cây xăng trong 5 năm, từ ngày 01/7/2017 đến 01/7/2022. Bà hoàn toàn nhất trí với lời trình bày của anh Ch và bà không yêu cầu giải quyết Hợp đồng vay tài sản có thể chấp cây xăng và Hợp đồng thuê cây xăng mà yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Sỹ Th hoàn toàn nhất trí với lời trình bày của bà Nguyễn Thị Ph và anh Nguyễn Sỹ Ch.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán đã giải quyết đúng trình tự của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự có mặt đã chấp hành tốt các quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Sỹ Ch và ông Nguyễn Sỹ M, bà Trần Thị Minh Tr lập ngày 01/10/2018 là vô hiệu.

Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc bị đơn ông Nguyễn Sỹ M và bà Trần Thị Minh Tr có trách nhiệm trả cho nguyên đơn Nguyễn Sỹ Ch số tiền 600.000.000 đồng đã nhận và giá trị tài sản đầu tư trên đất gồm giá trị nhà vệ sinh là 12.735.000 đồng (đã làm tròn), giá trị sân bê tông là 48.538.000 đồng (đã làm tròn). Ông Nguyễn Sỹ Ch có trách nhiệm trả lại đất đã nhận.

Về án phí: Nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Bông theo quy định tại các Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Kể từ thời điểm phát sinh tranh chấp đến ngày nguyên đơn khởi kiện phù hợp với quy định tại Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ: Đương sự đã thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định pháp luật và tại phiên tòa các đương sự không cung cấp chứng cứ gì thêm. Do đó Hội đồng xét xử sẽ xem xét các tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập và đương sự giao nộp có lưu trong hồ sơ vụ án.

[4] Về nội dung tranh chấp:

[4.1] Qua các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đương sự cho thấy: Vào ngày 01/10/2018, ông Nguyễn Sỹ M và bà Trần Thị Minh Tr có ký “Giấy sang nhượng đất” với nội dung “bán cho anh Nguyễn Sỹ Ch lô đất kinh doanh cây xăng số thửa 46, số bìa 017930 với chiều ngang mặt đường là 30m ... dài giáp đất ông Th1 với số tiền là 800.000.000 đồngđưa trước 600.000.000 đồng còn 200.000.000 đồng ký song (xong) thủ tục chuyển nhượng chồng đủ số tiền còn lại”. Qua đo đạc, theo ranh giới do anh Nguyễn Sỹ Ch xác định thì phần diện tích đất tranh chấp gồm: một phần thửa 46, tờ bản đồ số 7 (cũ) chiều ngang chỉ có 28m, chiều dài hết đất giáp đất hộ ông M tách thành thửa số 29, tờ bản đồ số 163 có diện tích 502,41m²; một phần thửa đất số 51, tờ bản đồ số 7 (cũ) có diện tích 731,8 m² và một phần thửa đất số 02, tờ bản đồ số 08 (thửa 47, tờ bản đồ số 7 (cũ)) có diện tích 59,1m². Tổng diện tích đo đạc theo thực tế là 1.260,71m². Anh Ch đã đưa trước cho ông M, bà Tr 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng, còn lại 200.000.000 đồng thỏa thuận khi nào làm xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh Ch mới giao đủ. Anh Ch hiện đang quản lý, sử dụng 502,41m² thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ 163 (mới), 699,2 m² đất thuộc thửa 51, tờ bản đồ số 7 (cũ) tại thôn 9, xã Hòa Lễ. Đối với 59,1m² thuộc thửa 02, tờ bản đồ 08 (mới) và 32,6m² thuộc thửa 51, tờ bản đồ số 7 (cũ) thì chị Nguyễn Trần Nhã Ph1 đang quản lý, sử dụng. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng thì anh Ch đã xây dựng thêm 01 nhà vệ sinh (giá trị còn lại là 12.735.000 đồng) và 01 sân bê tông (giá trị còn lại là 48.538.000 đồng) trên đất.

[4.2] Xét thấy việc chuyển nhượng đất là có thật, anh Nguyễn Sỹ Ch đã nhận đất và có đầu tư công trình trên đất nên việc ông Nguyễn Sỹ M cho rằng đây là hợp đồng vay mượn tiền là không có cơ sở.

Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vi phạm về nội dung và hình thức của hợp đồng: hợp đồng không có công chứng, chứng thực; đất đứng tên hộ gia đình nhưng khi chuyển nhượng không được sự đồng ý của các thành viên khác trong gia đình và không ký tên. Tuy nhiên bên nhận chuyển nhượng đã trả trước 600.000.000 đồng trong tổng số tiền 800.000.000 đồng (hơn 2/3 nghĩa vụ); Mặt khác, tại thời điểm kê khai (năm 1999) và được

cấp đất (năm 2000) thì các con của ông M, bà Tr đang còn nhỏ (chị Nguyễn Thị Kim Ng (sinh năm 1999), chị Nguyễn Thị Hoàng A (sinh năm 1998). Nguyễn Trần Nhã Ph1 (sinh năm 1991), chị Nguyễn Trần Nhã Tr1 (sinh năm 1994), các con ông M không cung cấp được chứng cứ chứng minh có công sức đóng trong việc tạo dựng khối tài sản chung, mặt khác chị Ph1 và chị Tr1 thừa nhận đó là tài sản của ông M, bà Tr và các chị không có liên quan. Vì vậy, những vi phạm chỉ là một trong các căn cứ dẫn đến hợp đồng vô hiệu.

[4.3] Xét về đối tượng của hợp đồng: thửa đất chuyển nhượng không cụ thể, không rõ ràng. Khi lập hợp đồng chuyển nhượng các bên không tiến hành đo đạc, không xác định đất trên thực địa, đất chuyển nhượng không có chiều dài các cạnh, diện tích, tứ cận dẫn đến xác định sai chiều dài thửa đất (chuyển nhượng đất mặt tiền có chiều ngang dài 30m nhưng thực tế chỉ có 28m, còn 2m ngang mặt tiền thuộc thửa đất khác (thửa 47 (thửa 02 cũ) do người khác sử dụng và đã xây quán trên đất, xác định sai về vị trí thửa đất (chuyển nhượng thửa 46 nhưng diện tích đất chuyển nhượng thực tế nằm trên nhiều thửa (thửa 46, thửa 51, thửa 47 thuộc tờ bản đồ số 7(cũ)). Mặt khác, thửa 46, tờ bản đồ số 7 (cũ) không có cạnh nào tiếp giáp đất hộ ông Lê Minh Th1 và cũng không có căn cứ để xác định “chiều dài giáp đất ông Th1” là giáp vị trí nào, dài đến đâu vì thửa 51, tờ bản đồ số 7 hộ ông M và hộ ông Th1 đang sử dụng từ trước đến nay nhưng không có ranh giới, mốc giới cụ thể, rõ ràng, hộ ông Nguyễn Sỹ M đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000 với toàn bộ diện tích đất thửa 51. Hộ ông Th1 cho rằng sẽ làm việc với ông M để tách thửa và sẽ giải quyết bằng vụ án khác khi có tranh chấp với ông M. Khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ không có mặt của hộ gia đình ông M, bà Tr nên việc xác định ranh giới sử dụng đất giữa hộ ông M và hộ ông Th1 cũng như phần diện tích đất tranh chấp là theo chỉ ranh của anh Ch, bà Ph, ông Th và hộ ông Lê Minh Th1 mà không được ông M, bà Tr nhất trí (tại biên bản lấy lời khai ông M không đồng ý với kết quả đo đạc, kết quả định giá tài sản) là chưa đủ căn cứ vững chắc và không đảm bảo quyền lợi của hộ ông M, bà Tr.

[4.4] Các bên chuyển nhượng đất nhưng không thỏa thuận xử lý tài sản trên đất: Trên đất chuyển nhượng có các tài sản là cây xăng, hệ thống bồn chứa xăng của ông Nguyễn Sỹ M đang cho anh Nguyễn Sỹ Ch thuê nên vẫn thuộc quyền sở hữu của ông M, nhà kho do anh Ch là người thuê cây xăng xây dựng trước khi chuyển nhượng đất, trạm cân do bà Ph xây dựng trước khi ông M chuyển nhượng... là những tài sản cố định, khó có thể di dời. Việc kinh doanh cây xăng

gắn với địa chỉ được đăng ký kinh doanh, gắn với thương hiệu cây xăng. Xét thấy các tài sản trên đất và đất chuyển nhượng là một khối thống nhất, các tài sản trên đất được xây dựng kiên cố khó không thể tách rời để mua bán, chuyển nhượng. Nếu chỉ bàn giao quyền sử dụng đất nhưng không bàn giao tài sản trên đất, trong khi đó đất thuộc quyền sử dụng của một người nhưng tài sản trên đất lại thuộc quyền sở hữu của người khác sẽ phát sinh các tranh chấp về sau, không thể thi hành án được. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà Tr và ông Th, bà Ph có đối tượng không thể thực hiện được nên Hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 408 của Bộ luật dân sự.

[4.5] Từ những nhận định trên, xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/10/2018 giữa ông M, bà Tr và anh Nguyễn Sỹ Ch ngoài việc vi phạm quy định về nội dung, về hình thức thì đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được là nguyên nhân chính dẫn đến hợp đồng vô hiệu, các bên đều có lỗi như nhau, mỗi bên chịu mức độ lỗi 50%. Hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập, “các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận ...trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả”. Do đó, ông M, bà Tr đã nhận 600.000.000 đồng tiền trả trước cho hợp đồng chuyển nhượng thì ông bà có trách nhiệm hoàn trả cho anh Ch số tiền này, anh Ch cho trách nhiệm trả lại ông M, bà Tr quyền sử dụng 502,41m² thửa đất số 29, tờ bản đồ 163 (mới), 699,2 m² đất thuộc thửa 51, tờ bản đồ số 7 (cũ) mà hiện nay anh đang quản lý, sử dụng. Về thiệt hại: do giá trị đất theo giá thị trường (529.589.000 đồng) thấp hơn giá đất các bên thỏa thuận (800.000.000 đồng) nên không phát sinh thiệt hại, tuy nhiên anh Ch đã đầu tư tài sản trên đất, xây dựng 01 nhà vệ sinh có giá trị còn lại là 12.735.000 đồng (đã làm tròn) và 01 sân bê tông có giá trị còn lại là 48.538.000 đồng (đã làm tròn). Những tài sản này vẫn còn giá trị sử dụng, không thể di dời, khi anh Ch xây dựng thì ông M, bà Tr không có ý kiến gì, không phản đối do đó cần buộc ông Nguyễn Sỹ M và bà Trần Thị Minh Tr bồi thường cho anh Ch giá trị hai tài sản nói trên, ông M và bà Tr được quyền quản lý, sử dụng các tài sản này.

[4.6] Đối với việc vay mượn 3 tỷ đồng, hợp đồng thuê cây xăng và thỏa thuận mua bán cây xăng bằng miệng và các tài sản trên đất đang tranh chấp: các đương sự không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không đặt ra để giải quyết.

Đối với hợp đồng thế chấp, cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Ph, ông Nguyễn Sỹ Th với ông Nguyễn Sỹ M, bà Trần Thị Minh Tr: các bên

không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không đặt ra để xem xét, giải quyết.

[4.7] Từ các nhận định nêu trên, HĐXX thống nhất không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Sỹ Ch về việc yêu cầu công nhận hợp đồng lập ngày 01/10/2018 giữa ông M, bà Tr và anh Nguyễn Sỹ Ch đối với diện tích đất mà cần tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/10/2018 là vô hiệu.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: anh Nguyễn Sỹ Ch có trách nhiệm trả lại đất đã nhận quản lý, sử dụng và ông M, bà Tr có trách nhiệm trả lại số tiền đã nhận là 600.000.000 đồng và trả cho anh Ch giá trị tài sản đầu tư trên đất gồm giá trị nhà vệ sinh là 12.735.000 đồng (đã làm tròn) và giá trị sân bê tông là 48.538.000 đồng (đã làm tròn), ông M, bà Tr được quyền quản lý, sử dụng nhà vệ sinh và sân bê tông nói trên.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: là 4.500.000 đồng. Các bên đều có lỗi như nhau nên mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản.

[6] Về án phí: Do yêu cầu của bị đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần bồi thường về tài sản.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các điều 147, 157, 165, 227, 228, 244, 266, 271, 273, 278, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 129, 131, 408 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ các điều 100, 195 Luật Đất đai;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Sỹ Ch về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/10/2018 giữa anh Nguyễn Sỹ Ch và ông Nguyễn Sỹ M, bà Trần Thị Minh Tr.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/10/2018 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Sỹ M, bà Trần Thị Minh Tr

với bên nhận chuyển nhượng anh Nguyễn Sỹ Ch về việc chuyển nhượng 30m chiều ngang thửa đất số 46, tờ bản đồ số 7 tại Thôn C, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Sỹ M, bà Trần Thị Minh Tr có trách nhiệm trả cho anh Nguyễn Sỹ Ch số tiền 600.000.000 (một trăm sáu mươi lăm triệu) đồng trả trước tiền chuyển nhượng đất.

Buộc anh Nguyễn Sỹ Ch trả lại cho ông Nguyễn Sỹ M, bà Trần Thị Minh Tr diện tích 502,41m² đất thuộc thửa số 29, tờ bản đồ số 163 và 699,2m² thuộc thửa số 51, tờ bản đồ số 7 (cũ) tại Thôn C, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có sơ đồ kèm theo).

Ông Nguyễn Sỹ M, bà Trần Thị Minh Tr được quyền quản lý, sử dụng nhà vệ sinh, sân bê tông trên đất và có trách nhiệm bồi thường cho anh Ch 12.735.000 đồng (đã làm tròn) giá trị nhà vệ sinh và 48.538.000 đồng (đã làm tròn) giá trị sân bê tông.

Áp dụng Điều 357 Bộ luật dân sự để tính lãi suất chậm trả trong giai đoạn thi hành án.

3. Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Nguyên đơn Nguyễn Sỹ Ch phải chịu 2.250.000 đồng chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản (đã nộp và chi phí xong). Bị đơn Nguyễn Sỹ M và Trần Thị Minh Tr phải chịu và có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn Nguyễn Sỹ Ch 2.250.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản (nguyên đơn đã tạm ứng và đã chi phí xong).

4. Về án phí: Nguyên đơn ông Nguyễn Sỹ Ch phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng. Được khấu trừ vào số tiền 18.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp, trả lại cho anh Nguyễn Sỹ Ch 17.300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà anh Ch đã nộp tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2017/0005959 ngày 23/9/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn ông Nguyễn Sỹ M, bà Trần Thị Minh Tr phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 3.064.000 đồng, nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk.

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 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.

5. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (có mặt) có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (có mặt) có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

-TANDTC
-TAND tỉnh Đắk Lắk
- VKSND huyện K
-THADS huyện K
-Các ĐS
-Lưu

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

Nguyễn Thị Tâm