

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

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

Bản án số: 50/2022/DS-ST

Ngày: 27 – 9 – 2022.

*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 BÚK, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa:* Ông Hoàng Văn Vân.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Trương Hữu Vinh.
2. Ông Nguyễn Ngọc Thọ.

*- Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Yên - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:* Ông Y Đum Kpă – Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Búk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 172/2021/TLST-DS ngày 18 tháng 6 năm 2021 về việc; “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 58/2022/QĐXXST-DS ngày 06/9/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 38/2022/QĐST-DS ngày 20 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Phạm Văn P, bà Nguyễn Thị N.

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố A, phường AB, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Huỳnh Ngọc D, bà Huỳnh Thị Ngọc D1.

Cùng địa chỉ: Thôn C, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk – Ông D có mặt, bà D1 vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Bà Trần Thị T.

Địa chỉ: Thôn L, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt (có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Phạm Văn P, bà Nguyễn Thị N trình bày:***

Vào ngày 08/11/2019 vợ chồng ông P, bà N nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Ngọc D, bà Huỳnh Thị Ngọc D1 thửa đất số 337, tờ bản đồ số 03, diện tích đất là 928m<sup>2</sup>, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 217437, do Ủy ban nhân

dân huyện K cấp ngày 05/12/2006 đứng tên hộ bà Huỳnh Thị Lê C, ông Nguyễn Văn N1, đã chỉnh lý biên động ngày 30/11/2017 đứng tên ông Huỳnh Ngọc D, giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế là 800.000.000 đồng (có giấy đặt cọc tiền viết tay), ông P, bà N đã giao đủ tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông D, bà D1. Tiếp đó ngày 28/11/2019 hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm Đình Th (giá trị thửa đất thể hiện tại hợp đồng công chứng là 640.000.000 đồng). Trong thời gian chờ làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thì ông P, bà N được biết ông D bị bà Trần Thị T khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản, diện tích đất ông D, bà D1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông P, bà N bị Tòa án nhân dân huyện K ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời bằng biện pháp phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ. Ngày 05/8/2020, Chi cục Thi hành án dân sự huyện K đã cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất nói trên. Ông P, bà N nhận thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên được thực hiện ngay tình, ông bà đã trả tiền đầy đủ cho vợ chồng ông D, bà D1, hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng, vợ chồng ông P, bà N đã nhận đất do ông D, bà D1 bàn giao và đã thực hiện việc trồng cây trên đất, việc ông D nợ tiền bà T thì ông P, bà N không biết. Vì vậy, ông P, bà N làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Huỳnh Ngọc D, bà Huỳnh Thị Ngọc D1 phải tiếp tục thực hiện việc đăng ký làm các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 337, tờ bản đồ số 03, diện tích đất là 928m<sup>2</sup>, đã chỉnh lý biên động ngày 30/11/2017 mang tên cho ông D sang cho vợ chồng ông P, bà N theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa ông P, bà N xác định trong trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/11/2019, công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm Đình Th bị vô hiệu thì ông P, bà N yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Ông P, bà N đồng ý kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản đối với thửa đất chuyển nhượng.

***Bị đơn ông Huỳnh Ngọc D và Huỳnh Thị Ngọc D1, quá trình giải quyết vụ án trình bày:***

Vào ngày 08/11/2019, vợ chồng ông Huỳnh Ngọc D, bà Huỳnh Thị Ngọc D1 có lập hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phạm Văn P, bà Nguyễn Thị N 01 quyền sử dụng đất có diện tích 928m<sup>2</sup>, tại thửa đất số 337, tờ bản đồ số 03, địa chỉ thửa đất xã P, huyện K, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH, do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 05/12/2006, đứng tên hộ bà Huỳnh Thị Lê C, ông Nguyễn Văn N1, ngày 30/11/2017 chuyển nhượng cho ông Huỳnh Ngọc D theo hồ sơ số 024547.CN.004. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà N và ông D được công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm Đình Th ngày 28/11/2019. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng), vợ chồng ông D, bà D1 đã nhận đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã bàn giao đất cho vợ chồng ông Phạm Văn P, bà Nguyễn Thị N vào ngày 10/11/2019.

Theo thỏa thuận tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bên nhận chuyển nhượng là ông P, bà N có trách nhiệm làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Ông D, bà D1 đã chuyển giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho ông P, bà N theo thỏa thuận, sau đó ông D, bà D1 được ông P, bà N thông báo lại là không làm được thủ tục sang tên quyền sử dụng đất vì thửa

đất nói trên đã bị Tòa án ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và đã bị Cơ quan Thi hành án dân sự huyện K ra quyết định cưỡng chế, kê biên để cưỡng chế thi hành án theo đơn yêu cầu của bà Trần Thị T. Cho đến nay việc sang tên quyền sử dụng đất cho ông P, bà N theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/11/2019 vẫn chưa được thực hiện.

Nay ông Phạm Văn P, bà Nguyễn Thị N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/11/2019 là hợp pháp để ông P, bà N làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Quan điểm của ông D, bà D1 như sau: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông D, bà D1 và vợ chồng ông P, bà N đã được thực hiện đúng quy định của pháp luật, được công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm Đình Th, vợ chồng ông D, bà D1 đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng và đã bàn giao đất trên thực tế cho vợ chồng ông P, bà N. Việc ông D, bà D1 nợ tiền của bà T theo quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự thì ông bà có trách nhiệm trả nợ cho bà T, không liên quan gì đến việc chuyển nhượng đất của ông bà. Ông D, bà D1 đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/11/2019 giữa vợ chồng ông bà và vợ chồng ông P, bà N là hợp pháp, để ông P, bà N làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

Ông D đồng ý kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, kết quả định giá tài sản đối với thửa đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T quá trình giải quyết vụ án đã có văn bản trình bày ý kiến:***

Hiện nay ông P, bà N đang khởi kiện ông D, bà D1 để yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/11/2019 giữa ông P, bà N và ông D, bà D1 đối với thửa đất số 337, tờ bản đồ số 03, diện tích 928m<sup>2</sup> (trong đó đất ở 200m<sup>2</sup>, đất nông nghiệp là 728m<sup>2</sup>), tọa lạc tại xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 217437, được chính lý mang tên ông Huỳnh Ngọc D, tôi có ý kiến như sau:

Thứ nhất, căn cứ quy định tại Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *Hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của pháp luật.*

Điều 188 Luật đất đai quy định: *Quy định về điều kiện thực hiện chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.*

...  
3) *Việc hiện chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”.*

Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/11/2019 giữa ông P, bà N và ông D, bà D1 chỉ là thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên mà chưa được đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai có thẩm quyền theo quy định

của pháp luật. Vì vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên hoàn toàn chưa phát sinh hiệu lực pháp luật.

Thứ hai, hiện nay quyền sử dụng đất tranh chấp trong vụ án là thửa đất số 337, tờ bản đồ số 03, diện tích 928m<sup>2</sup> (trong đó đất ở 200m<sup>2</sup>, đất nông nghiệp là 728m<sup>2</sup>, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 217437, được chỉnh lý mang tên ông Huỳnh Ngọc D đã được cơ quan thi hành án có thẩm quyền ra quyết định cưỡng chế kê biên để thi hành án đối với số tiền 580.000.000 đồng cho tôi, theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 78/2020/QĐST-DS ngày 24/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Việc ông P, bà N yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 337, là tài sản đang bị cưỡng chế kê biên là không có căn cứ, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền được thi hành án của tôi. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của tôi, tôi đề nghị Tòa án giải quyết không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà N và ông D, bà D1 đối với thửa đất nêu trên.

Ngoài ra do tình hình sức khỏe của tôi không được tốt, công việc bận rộn nên tôi không thể trực tiếp tham gia tố tụng vào các buổi làm việc theo giấy triệu tập của Tòa án, nên tôi đề nghị Tòa án cho tôi vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc trong vụ án nêu trên, bà T cũng đã có đơn đề nghị giải quyết xét xử vắng mặt.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân và của những người tham gia tố tụng.

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán từ khi thụ lý vụ án đến trước khi mở phiên tòa, tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục của phiên tòa sơ thẩm. Đối với nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình được quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về giải quyết nội dung vụ án: Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, nhận thấy: Việc sang nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là có thật, được công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm Đình Th, bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền, bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất và trồng cây trên đất từ tháng 11/2019. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Ngọc D, bà Huỳnh Thị Ngọc D1 là cố ý trốn tránh nghĩa vụ thi hành án, vi phạm điều cấm của pháp luật do đã có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2019/QĐ-BPKCTT ngày 03/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện K về việc phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ là ông Huỳnh Ngọc D. Mặc dù biết rõ việc phải trả nợ cho bà Trần Thị T nhưng ông D không dùng số tiền đã chuyển nhượng đất để trả nợ, dẫn đến việc tài sản bị phong tỏa để thi hành án, bị đơn hoàn toàn có lỗi trong việc dẫn đến hai bên không thể thực hiện hợp đồng. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/11/2019, được công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm Đình Th giữa bên chuyển nhượng là ông Huỳnh Ngọc D và bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Văn P, bà Nguyễn Thị N vô hiệu.

- Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Ông P, bà N đã nhận đất và được giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc khi nhận chuyển nhượng, thực tế đã quản

lý, sử dụng, canh tác nên cần buộc ông P, bà N giao lại cho bị đơn diện tích đất đã nhận chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc là phù hợp.

- Buộc ông Huỳnh Ngọc D, bà Huỳnh Thị Ngọc D1 phải hoàn trả lại cho ông Phạm Văn P, bà Nguyễn Thị N tổng số tiền 1.360.000.000 đồng, trong đó tiền sang nhượng đất là 800.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu hoàn toàn thuộc về bị đơn, số tiền tương ứng với chênh lệch giá là 560.000.000 đồng là phù hợp.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi Nêu cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã 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 quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là loại việc tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và loại việc tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét việc xác lập, đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử nhận định:

[2.1] Căn cứ lời trình bày, sự thừa nhận của các đương sự, có cơ sở xác định vào ngày 08/11/2019, vợ chồng ông P, bà N và vợ chồng ông D, bà D1 đã lập giấy đặt cọc tiền mua đất, với số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng, đến ngày 28/11/2019 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thể hiện việc ông D, bà D1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 337, tờ bản đồ số 03, diện tích 928m<sup>2</sup>, đã được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 217437 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 05/12/2006 đứng tên hộ bà Huỳnh Thị Lệ C, ông Nguyễn Văn N1, đã chuyển nhượng cho ông D, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K xác nhận ngày 30/11/2017, giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế là 800.000.000 đồng, ông P, bà N đã giao đủ tiền. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm Đình Th (giá trị thửa đất thể hiện tại hợp đồng công chứng là 640.000.000 đồng), thực tế ông P, bà N đã nhận đất để quản lý, sử dụng. Như vậy, việc hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật, trên cơ sở tự nguyện.

[2.2] Thửa đất số 337, tờ bản đồ số 03, với diện tích đất là 928m<sup>2</sup> (theo sơ đồ số hóa hiện nay là thửa đất số 45, tờ bản đồ số 42), theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, có diện tích theo hiện trạng là 957,7m<sup>2</sup>, có vị trí tứ cận:

Phía đông giáp đường liên thôn, cạnh dài 16m;

Phía tây giáp đường đất, có cạnh dài 17,10m;

Phía nam giáp đất ông Võ Thành Ph, cạnh dài 55,70m;

Phía bắc giáp đất bà Nguyễn Thị H, ông V, có cạnh dài 60,36m.

Căn cứ kết quả định giá, diện tích đất chuyển nhượng được định giá theo giá nhà nước, đất tại vị trí thôn T, xã P, huyện Krông Búk, vị trí 3, trong đó có 200m<sup>2</sup> đất ở nông thôn, có giá 44.000.000 đồng; còn lại là 757,7m<sup>2</sup> đất nông nghiệp, có giá 27.277.200 đồng. Tổng giá trị đất theo giá nhà nước là 71.277.200 đồng.

Giá đất theo giá thị trường tại thời điểm định giá, có giá 85.000.000 đồng/1 mét ngang mặt đường, chiều ngang giáp đường liên thôn là 16m, diện tích đất nêu trên có giá theo giá thị trường là 1.360.000.000 đồng (giá đã bao gồm giá trị tài sản gắn liền với đất).

Trên đất có các tài sản là cây trồng, do ông D trồng, được định giá gồm 23 cây sầu riêng ghép, trồng năm 2018, trong đó 06 cây loại B, giá trị 19.902.000 đồng; 17 cây loại C, có giá trị 39.474.000 đồng, tổng giá trị cây sầu riêng là 59.376.000 đồng; có 02 cây mít thái, trồng năm 2018, loại C, giá trị 1.272.000 đồng (trước đây có 21 cây, sau khi ông P, bà N nhận đất sử dụng đã chặt 19 cây); 02 cây cau, trồng năm 2018, giá trị 220.800 đồng; 02 bụi chuối, có giá trị 590.000 đồng.

Các loại cây trên đất do ông P, bà N trồng có 01 cây nhãn, trồng năm 2020, loại C, giá trị 169.300 đồng; 01 cây chôm chôm, trồng năm 2020, loại C, giá trị 177.300 đồng; 02 cây mắc ca, trồng năm 2020, giá trị 571.000 đồng; 12 cây ổi, trồng năm 2021, giá trị 561.600 đồng; 01 cây Chanh, trồng năm 2020, giá trị 89.900 đồng; 01 cây sampuchia, trồng năm 2020, giá trị 280.700 đồng.

Vật kiến trúc trên đất: Phía đông có hàng rào lưới B40, dài 16m, móng xây gạch, trụ bê tông, có giá trị 1.560.000 đồng; phía tây có hàng rào lưới B40, dài 17,10m + phía nam có hàng rào lưới B40, dài 55,70m, có giá trị 5.430.750 đồng, tổng giá trị hàng rào là 8.658.000 đồng; hàng rào tại phía bắc của thửa đất các đương sự đều thừa nhận không phải do đương sự tạo lập nên không yêu cầu định giá.

[2.3] Xét hình thức, quá trình thực hiện hợp đồng và ông P, bà N yêu cầu ông D, bà D1 tiếp tục thực hiện việc đăng ký làm các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P, bà N, hội đồng xét xử nhận định:

Về hình thức, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/11/2019, được Văn phòng công chứng Phạm Đình Th công chứng là đúng quy định về hình thức theo quy định tại Điều 119, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015. Tuy nhiên, hai bên không thể thực hiện được thủ tục đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng thực tế, bởi lẽ: Tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2019/QĐ-BPKCTT ngày 03/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện K, đã quyết định phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ là ông Huỳnh Ngọc D đối với quyền sử dụng đất có diện tích 928m<sup>2</sup>, tại thửa đất số 337, tờ bản đồ số 03 có thông tin pháp lý như đã nêu trên.

Do giữa bà Trần Thị T và ông D tranh chấp về hợp đồng vay tài sản, ngày 26/11/2019 bà T có đơn khởi kiện, cùng ngày 26/11/2019 bà T đã có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với 03 thửa đất, trong đó có thửa đất số 337. Bà T có đơn khởi kiện và đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời trước khi ông D chuyển nhượng thửa đất 337 cho ông P, bà N. Ngày 28/11/2019 ông D chuyển nhượng thửa đất số 337 cho ông P, bà N, hợp đồng được công chứng ngày 28/11/2019 nhưng chưa được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai đăng ký vào sổ địa chính. Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngày 03/12/2019, quyết định này là phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 111, điều 132 đến điều 139 của Bộ luật tố tụng dân sự, điều 503 của Bộ luật dân sự và Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Tại biên bản hòa giải thành ngày 16/6/2020, Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 78/2020/QĐST-DS ngày 24/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện K, bà T, ông D đồng ý tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số

06/2019/QĐ-BPKCTT ngày 03/12/2019, của Tòa án nhân dân huyện K, thể hiện: Nguyên đơn (bà Trần Thị T), bị đơn (ông Huỳnh Ngọc D) đồng ý tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “*Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ*” số 06/2019/QĐ-BPKCTT ngày 03/12/2019 để đảm bảo cho việc thi hành án. Như vậy, sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông D đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất là 800.000.000 đồng. Mặc dù, biết diện tích đất chuyển nhượng đang bị phong tỏa để đảm bảo cho việc thi hành án nhưng ông D, bà D1 không dùng số tiền đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện nghĩa vụ theo quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự là cố tình trốn tránh thực hiện nghĩa vụ với bà Trần Thị T, dẫn đến việc ngày 05/8/2020, Chi cục Thi hành án dân sự huyện K đã cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất nói trên để thi hành án nên không thể thực hiện thủ tục đăng ký việc chuyển nhượng là thực tế.

[2.4] Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án ông P, bà N cũng không có khiếu nại gì, cho đến ngày 27/3/2021 ông P, bà N mới có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm. Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã có Quyết định kháng nghị số 78/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 22/6/2021, đề nghị hủy toàn bộ Quyết định công nhận sự thuận của các đương sự số 78/2020/QĐST-DS ngày 24/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện K, tại Quyết định giám đốc thẩm số 71/2021/DS-GĐT ngày 09/9/2021, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã quyết định không chấp nhận kháng nghị. Như vậy, mặc dù đã chuyển nhượng thửa đất này nhưng ông D vẫn đồng ý tiếp tục duy trì áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho bà T, việc chuyển nhượng mới qua công chứng, chưa được cơ quan đăng ký đất đai đăng ký vào sổ địa chính nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P, bà N về việc yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện thủ tục đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/11/2019 giữa ông P, bà N và ông D mà cần tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/11/2019 vô hiệu là có căn cứ.

[2.5] Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Tại phiên tòa ông P, bà N xác định nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Vì vậy, Hội đồng xét xử cần xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là phù hợp.

Ông D mặc dù khi nhận đủ tiền chuyển nhượng có đủ điều kiện để trả nợ cho bà T nhưng đã không thực hiện việc trả nợ, ông D đồng ý tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với quyền sử dụng đất nói trên dẫn đến việc không thể thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên lỗi hoàn toàn thuộc về bị đơn. Vì vậy, cần giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu để buộc bị đơn phải có nghĩa vụ trả lại cho ông P, bà N số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng là 800.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là phù hợp. Giá trị thửa đất và tài sản gắn liền với đất được định giá theo giá thị trường tại thời điểm giải quyết vụ án là 1.360.000.000 đồng, số tiền chênh lệch so với giá hai bên thỏa thuận tại thời điểm chuyển nhượng là 560.000.000 đồng. Do bị đơn là người có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên cần buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại được tính bằng giá trị chênh lệch cho ông P, bà N là đúng quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự.

Tổng cộng số tiền ông D, bà D1 phải trả cho ông P, bà N là 1.360.000.000 đồng, trong đó tiền chuyển nhượng là 800.000.000 đồng, tiền bồi thường thiệt hại là 560.000.000 đồng.

[2.5] Đối với diện tích đất sang nhượng ông P, bà N đã nhận đất trên thực địa, được bị đơn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) của thửa đất, đã quản lý, sử dụng canh tác, trồng các loại cây như đã được xem xét, thẩm định tại chỗ. Do vậy, khi giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì ông P, bà N phải hoàn trả lại diện tích đất đã sang nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất cho bị đơn ông D, bà D1 là phù hợp.

[3] Về chi phí tố tụng: Căn cứ các Điều 157, 158, 165 và Điều 166 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Quá trình lần đầu giải quyết sơ thẩm, nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 3.000.000 đồng nhưng bản án dân sự sơ thẩm bị cấp phúc thẩm hủy để giải quyết lại, số tiền này bị đơn chưa hoàn trả cho nguyên đơn. Quá trình giải quyết sơ thẩm lại vụ án nguyên đơn đã tiếp tục nộp tạm ứng số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.500.000 đồng. Tổng số tiền tạm ứng là 5.500.000, đã chi phí xong nên cần buộc bị đơn phải hoàn trả lại tổng số tiền 5.500.000 đồng cho nguyên đơn là phù hợp.

[4]. Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147 BLTTDS; điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 và lệ phí Tòa án.

Cần buộc bị đơn ông Huỳnh Ngọc D, bà Huỳnh Thị Ngọc D1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch và án phí dân sự có giá ngạch (theo mức tính  $36.000.000 \text{ đồng} + 560.000.000 \times 3\%$ ) là phù hợp.

Hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là phù hợp.

***Vì các lẽ trên:***

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 157, 158, 165, 166, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 123, Điều 131, Điều 503 của Bộ luật dân sự; Điều 188 Luật đất đai; Khoản 1 Điều 147 BLTTDS; Điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 và lệ phí Tòa án.

***Tuyên xử:***

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn P, bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu bị đơn ông Huỳnh Ngọc D, bà Huỳnh Thị Ngọc D1 tiếp tục thực hiện việc đăng ký làm các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 337, tờ bản đồ số 03, diện tích  $928\text{m}^2$  (có diện tích theo hiện trạng là  $957,7\text{m}^2$ ), được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 217437 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 05/12/2006, đứng tên hộ bà Huỳnh Thị Lệ C, ông Nguyễn Văn N1, chuyển nhượng cho ông Huỳnh Ngọc D được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K,



tỉnh Đắk Lắk xác nhận ngày 30/11/2017 cho ông Phạm Văn P, bà Nguyễn Thị N theo đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/11/2019 giữa bên chuyển nhượng là ông Huỳnh Ngọc D và bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Văn P, bà Nguyễn Thị N.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28 tháng 11 năm 2019 được công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm Đình Th giữa bên chuyển nhượng là ông Huỳnh Ngọc D và bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị N vô hiệu.

3. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc bị đơn ông Huỳnh Ngọc D và bà Huỳnh Thị Ngọc D1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Phạm Văn P, bà Nguyễn Thị N tổng số tiền là 1.360.000.000 đồng (Trong đó tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 800.000.000 đồng, tiền bồi thường thiệt hại tính bằng số tiền chênh lệch giá trị đất tại thời điểm chuyển nhượng và thời điểm giải quyết tranh chấp là 560.000.000 đồng).

*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.*

- Nguyên đơn ông Phạm Văn P, bà Nguyễn Thị N phải giao trả lại cho bị đơn ông Huỳnh Ngọc D, bà Huỳnh Thị Ngọc D1 thửa đất số 337, tờ bản đồ số 03, diện tích đất là 928m<sup>2</sup> và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, đã được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 217437, do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 05/12/2006 đứng tên hộ bà Huỳnh Thị Lệ C, ông Nguyễn Văn N1, đã chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Huỳnh Ngọc D, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K, tỉnh Đắk Lắk xác nhận ngày 30/11/2017 (diện tích theo hiện trạng là 957,7m<sup>2</sup>), có vị trí tứ cận:

Phía đông giáp đường liên thôn, cạnh dài 16m;

Phía tây giáp đường đất, cạnh dài 17,10m;

Phía nam giáp đất ông Võ Thành Ph, cạnh dài 55,70m;

Phía bắc giáp đất bà Nguyễn Thị H, ông V, có cạnh dài 60,36m.

- Trên đất có các tài sản là cây trồng gồm 23 cây sầu riêng ghép; 02 cây mít thái; 02 cây cau; 02 bụi chuối; 01 cây nhãn; 01 cây chôm chôm; 02 cây mắc ca; 12 cây ổi; 01 cây Chanh; 01 cây sampuchia. Phía đông có hàng rào lưới B40, dài 16m, móng xây gạch, trụ bê tông; phía tây có hàng rào lưới B40, dài 17,10m + phía nam có hàng rào lưới B40, dài 55,70m.

- Nguyên đơn ông Phạm Văn P, bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ trả lại cho ông Huỳnh Ngọc D, bà Huỳnh Thị Ngọc D1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 217437, do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 05/12/2006 đứng tên hộ bà Huỳnh Thị Lệ C, ông Nguyễn Văn N1, đã chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Huỳnh Ngọc D, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk xác nhận ngày 30/11/2017.

3. Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Huỳnh Tấn D, bà Huỳnh Thị Ngọc D1 phải hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Phạm Văn P, bà Nguyễn Thị N tổng số tiền 5.500.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

4. Về án phí: Bị đơn ông Huỳnh Ngọc D, bà Huỳnh Thị Ngọc D1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch và 52.800.000 đồng án phí dân sự có giá ngạch. Hoàn trả lại cho ông Phạm Văn P, bà Nguyễn Thị N số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số AA/2019/0011623 ngày 12/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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:**

- Các đương sự;
- VKSND huyện Krông Búk;
- Chi cục THADS huyện K;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- Lưu Hồ sơ, Văn phòng.

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

*(Đã ký, đóng dấu)*

**Hoàng Văn Vân**