

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN BUÔN ĐƠN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 04/2022/DSST

Ngày 28 tháng 3 năm 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 BUÔN ĐƠN, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*** Ông Nguyễn Trọng Hồi.

***Các Hội thẩm nhân dân:***

1. Ông Nguyễn Cao Cường.

2. Bà Trần Thị Mai Thu.

***Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:*** Bà Đặng Thị Thanh Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Buôn Đơn.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Buôn Đơn tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Tuấn Anh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28/3/2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Buôn Đơn, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 128/2021/TLST-DS ngày 29/11/2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2022/QĐST-DS ngày 21/02/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số: 01/2022/QĐST-DS ngày 09/3/2022 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Hồ Thị Dạ Lý Ly H – sinh năm 1983.

Địa chỉ: Thôn 15, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. (có mặt).

**- Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn A – sinh năm 1971 và bà Đàm Thị M - sinh năm 1985.

Địa chỉ: Xóm Q T, xã H T, huyện N Đ, tỉnh Nghệ An. (vắng mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 29/11/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Hồ Thị Dạ Lý Ly H trình bày:*

Ngày 21/7/2020 bà H có thỏa thuận và làm hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 764, tờ bản đồ số 4, diện tích 382m<sup>2</sup>, đất ở 60m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 322m<sup>2</sup>. Địa chỉ thửa đất: Thôn 15 xã Ea Bar, huyện Buôn Đơn, tỉnh Đắk Lắk. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP077572 do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 12/11/2018, người nhận sang nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Văn A, bà Đàm Thị M; trú tại xóm Q T, xã H T, huyện N Đ, tỉnh Nghệ An.

Giá hai bên thỏa thuận là 250.000.000 đồng (hai trăm năm triệu đồng), ông Nguyễn Văn A, bà Đàm Thị M đã đặt cọc cho bà Hồ Thị Dạ Lý Ly H số tiền là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Đến ngày 13/8/2020 bà H đã hoàn tất việc sang tên cho ông Nguyễn Văn A, bà Đàm Thị M (được chỉnh lý tại trang số 3). Tuy nhiên từ đó đến ngày 25/11/2021 đã hơn 12 tháng kể từ ngày bà Hương làm xong việc sang tên cho ông A, bà M nhưng ông, bà không đến lấy giấy tờ đất và thanh toán số tiền còn lại như thỏa thuận giữa hai bên.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Nguyễn Văn A, bà Đàm Thị M đã được văn phòng công chứng Đ A chứng thực ngày 21/7/2020 đối với quyền sử dụng đất số CP 077572, thửa đất số 764, tờ bản đồ số 4, diện tích 382m<sup>2</sup>, tại thôn 15, xã E B, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B hủy phần đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn Văn A, bà Đàm Thị M đối với quyền sử dụng đất nói trên do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B chỉnh lý tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 077572 ngày 13/8/2020.

*Trong bản tự khai ngày 15/12/2021 bị đơn bà Đàm Thị M trình bày:*

Vào ngày 21/7/2020 vợ chồng bà là Nguyễn Văn A và Đàm Thị M có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Hồ Thị Dạ Lý Ly H-sinh năm 1983, trú tại thôn 15, xã E B, huyện B, tỉnh Đắk Lắk đối với thửa đất số 764, tờ bản đồ số 4, diện tích 382m<sup>2</sup>, tại thôn 15 xã E B, huyện B với giá 250.000.000 đồng, đã đặt cọc cho bà H số tiền là 100.000.000 đồng. Nay hai bên thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng nói trên, bà Hồ Thị Dạ Lý Ly H trả lại cho vợ chồng ông A, bà M số tiền 95.000.000 đồng. Yêu cầu Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B xóa phần biến động ở giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà Hồ Thị Dạ Lý Ly H sang tên vợ chồng bà là Nguyễn Văn A và Đàm Thị M.

Tại buổi hòa giải ngày 30/12/2021 bà Hồ Thị Dạ Lý Ly H và bà Đàm Thị M cũng đã thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 764, tờ bản đồ số 4, diện tích 382m<sup>2</sup> tại thôn 15 xã E B, huyện B. Bà Hương trả lại cho bà M 95.000.000 đồng (chín mươi lăm triệu đồng). Tuy nhiên ông Nguyễn Văn A không thể có mặt tại buổi hòa giải vì lý do dịch bệnh CooVid- 19, nên Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn không thể lập biên bản hòa giải thành và tiến hành đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa hôm nay Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

+ *Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:* Trong quá trình giải quyết vụ án việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư Ký việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

+ *Về nội dung vụ án:* Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 274, 280, 423, 427, 500, 501 Bộ luật dân sự.

Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 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 sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Đề nghị: Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị Dạ Lý Ly H.

Đề nghị tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hồ Thị Dạ Lý Ly Hương với ông Nguyễn Văn A, bà Đàm Thị M đối với thửa đất số 764, tờ bản đồ số 4, diện tích 382 m<sup>2</sup>, tại thôn 15, xã Ea Bar, huyện Buôn Đôn đã được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Hồ Thị Dạ Lý Ly H. Sau đó được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B chỉnh lý biến động ngày 13/8/2020 sang tên ông Nguyễn Văn A, bà Đàm Thị M.

Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B hủy bỏ phần chỉnh lý biến động ngày 13/8/2020 sang tên ông Nguyễn Văn A, bà Đàm Thị M đối với thửa đất trên.

Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Trả lại số tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án, kết quả tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Việc nguyên đơn bà Hồ Thị Dạ Lý Ly H khởi kiện tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 764, tờ bản đồ số 4, diện tích 382m<sup>2</sup>, lô đất tọa lạc tại thôn 15, xã E B, huyện B, tỉnh Đắk Lắk và đứng tên bà Hồ Thị Dạ Lý Ly H.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn.

Ông Nguyễn Văn A vì lý do dịch bệnh Covid - 19, không có mặt tại Tòa án được đề nghị giải quyết. Bà Đàm Thị M cũng đã có đơn xin xét xử vắng mặt, vì vậy theo Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] *Về nội dung:* Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hồ Thị Dạ Lý Ly H với đối với thửa đất số 764, tờ bản đồ số 4, diện tích 382 m<sup>2</sup>, lô đất tọa lạc tại thôn 15, xã E B, huyện B, tỉnh Đắk Lắk đã được công chứng ngày 21/7/2020 là hợp đồng hợp pháp và đã được văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh huyện B điều chỉnh biến động ngày 13/8/2020 từ bà Hồ Thị Dạ Lý Ly H sang tên ông Nguyễn Văn A, bà Đàm Thị M do hai bên tự nguyện ký kết, không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm pháp luật quy định.

Tuy nhiên, ông Nguyễn Văn A và bà Đàm Thị M không thực hiện tiếp nghĩa vụ thanh toán đối với số tiền còn lại là 150.000.000 đồng.

Như vậy theo Điều 274 và Điều 280 của Bộ luật Dân sự, ông Nguyễn Văn A và bà Đàm Thị M đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền. Theo Điều 423, Điều 500 Bộ luật dân sự, yêu cầu của bà Hồ Thị Dạ Lý Ly H về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 764, tờ bản đồ số 4, diện tích 382m<sup>2</sup>, lô đất tọa lạc tại thôn 15, xã E B, huyện B, tỉnh Đắk Lắk đã được công chứng ngày 21/7/2020 là có căn cứ.

Tại buổi Hòa giải ngày 30/12/2021 bà Hồ Thị Dạ Lý Ly H và bà Đàm Thị M cũng đã thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 764, tờ bản đồ số 4, diện tích 382m<sup>2</sup> tại thôn 15 xã E B, huyện B. Bà H trả lại cho bà M số tiền 95.000.000 đồng (chín mươi lăm triệu đồng). Tuy nhiên ông Nguyễn Văn A không thể có mặt tại buổi hòa giải vì lý do dịch bệnh CooVid- 19, nên Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn không thể lập biên bản hòa giải thành và tiến hành đưa vụ án ra xét xử.

Cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị Dạ Lý Ly H, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 764, tờ bản đồ số 4, diện tích 382m<sup>2</sup> lô đất tọa lạc tại thôn 15, xã E B, huyện B, tỉnh Đắk Lắk đã được công chứng ngày 21/7/2020. Hủy phần chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Buôn Đôn chỉnh lý biên động ngày 13/8/2020 sang tên ông Nguyễn Văn A, bà Đàm Thị M.

Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Buôn Đôn hủy phần chỉnh lý biên động ngày 13/8/2020 từ bà Hồ Thị Dạ Lý Ly H sang tên ông Nguyễn Văn A, bà Đàm Thị M đối với thửa đất số 764, tờ bản đồ số 4, diện tích 382m<sup>2</sup> lô đất tọa lạc tại thôn 15, xã E B, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

Bà Hồ Thị Dạ Lý Ly H có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền liên quan để khôi phục quyền sử dụng đất của mình đối với thửa đất số 764, tờ bản đồ số 4, diện tích 382m<sup>2</sup> lô đất tọa lạc tại thôn 15, xã E B, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

Cần chấp nhận việc bà Hồ Thị Dạ Lý Ly H đã trả lại cho bà Đàm Thị M số tiền 95.000.000 đồng (chín mươi lăm triệu đồng) đã nhận đặt cọc.

[5] Về án phí: Vì yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại số tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 274, 280, 423, 427, 500 Bộ luật dân sự.

Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 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 sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Tuyên xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Hồ Thị Dạ Lý Ly H.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 764, tờ bản đồ số 4, diện tích 382m<sup>2</sup>, lô đất tọa lạc tại thôn 15, xã E B, huyện B, tỉnh Đắk Lắk đã được công chứng ngày 21/7/2020 giữa bà Hồ Thị Dạ Lý Ly H với ông Nguyễn Văn A, bà Đàm Thị M.

Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Buôn Đôn hủy phần chỉnh lý biên động ngày 13/8/2020 từ bà Hồ Thị Dạ Lý Ly H sang tên ông Nguyễn Văn A, bà Đàm Thị M đối với thửa đất số 764, tờ bản đồ số 4, diện tích 382m<sup>2</sup>, lô đất tọa lạc tại thôn 15, xã E B, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

Bà Hồ Thị Dạ Lý Ly H có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền liên quan để khôi phục quyền sử dụng đất của mình đối với thửa đất số 764, tờ

bản đồ số 4, diện tích 382m<sup>2</sup>, lô đất tọa lạc tại thôn 15, xã E B, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

Về khoản tiền nhận đặt cọc bà Hồ Thị Dạ Lý Ly H đã trả lại cho bà Đàm Thị M số tiền 95.000.000 đồng (chín mươi lăm triệu đồng) nên không đề cập.

2. Về án phí: Ông Nguyễn Văn A, bà Đàm Thị M phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà Hồ Thị Dạ Lý Ly H số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0002505 ngày 29/11/2021 của chi cục Thi hành án dân sự huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Buôn Đôn;
- Chi cục THADS huyện Buôn Đôn;
- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Huyện B.
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VT.

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

**(đã ký)**

**Nguyễn Trọng Hối**