

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TP. BUÔN MA THUẬT  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 57/2021/DS-ST

Ngày 24 - 5 - 2021

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 TP. BUÔN MA THUẬT, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lương Thị Trúc.

*Các hội thẩm nhân dân:*

1/ Bà Nguyễn Thị Tú Oanh

2/ Bà Phạm Thị Tuyết Nhung

**- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Hương -  
Thư ký Tòa án nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột tham gia  
phiên tòa:** Ông Y Lương Byă – Chức vụ: Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và 24 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 274/2020/TLST-DS ngày 15 tháng 6 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”; Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 84/2020/QĐXX-ST ngày 24 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ông Ninh Xuân T – Sinh năm: 1960 (Có mặt)

Địa chỉ: Liên gia H, tổ dân phố B, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

**\* Bị đơn:** Ông Võ Ngọc P – Sinh năm: 1971 (Vắng mặt khi tuyên án)

Bà Nguyễn Thị T – Sinh năm: 1972 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Đường Y, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà Phạm Thị Lâm B – Sinh năm 1958 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Buôn A, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Lâm B:* Ông Ninh Xuân T (Có mặt)

Địa chỉ: Liên gia H, tổ dân phố B, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*\* Tại đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Lâm B, ông Ninh Xuân T trình bày:*

Vào ngày 02/01/2004, tại nhà ông Võ Ngọc P, bà Nguyễn Thị T. Ông T và bà Phạm Thị Lâm B thỏa thuận nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông P, bà T diện tích 300m<sup>2</sup> (10m x 30m), tại tổ B, khối B, phường E, thành phố B có vị trí (Đông giáp đất ông C dài 30m; phía tây giáp ông C dài 30m; phía Nam giáp ông C rộng 10m; phía Bắc giáp đường nhựa liên khối rộng 10m) nay thuộc thửa 113, tờ bản đồ số 76, thuộc khối B, phường E, thành phố B với giá 90.000.000 đồng. Hai bên có ký giấy chuyển nhượng với nhau nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực và xác nhận; ông T đã giao đủ tiền và ông P, bà T cũng đã chỉ đất thực địa cho gia đình ông và thỏa thuận bên mua đi làm giấy tờ, thủ tục cấp đất. Khi mua bán thì phía gia đình ông P cũng không giao cho ông giấy tờ gì xác định lô đất trên thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng ông P. Tuy nhiên, do tin tưởng vợ chồng ông P vì trước đó gia đình ông cũng đã mua của vợ chồng ông P 01 lô đất diện tích 5m và hai bên cũng chỉ làm giấy mua bán viết tay với nhau, vì đất cũng trong tình trạng chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng sau đó gia đình ông T đã làm xong thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Sau khi mua bán vì chưa có nhu cầu làm nhà nên ông vẫn để đất trống, không xây dựng cũng như canh tác gì trên diện tích đất đó. Đến khoảng năm 2010 khi ông T có điều kiện ra Ủy ban phường để làm thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất thì mới biết lô đất đang trong tình trạng tranh chấp, nên không làm được thủ tục cấp đất và vào ngày 31/12/2010 Ủy ban phường E có mời ông T lên làm việc liên quan đến đơn kiến nghị của ông Nguyễn Đức C về lô đất mà ông mua của ông P có nguồn gốc của ông Phạm Văn B, bà Cù Thị Phụng H bán cho ông P, bà T sau đó ông P, bà T chuyển nhượng lại cho ông và bà B. Tuy nhiên, hiện nay thửa đất trên đã được cấp giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Đức C là người quản lý, sử dụng thửa đất trên. Ông T đã đến gặp ông P, bà T để nói chuyện về việc lô đất này thuộc quyền sử dụng của người khác và yêu cầu ông P, bà T trả lại tiền nhưng ông P, bà T không hợp tác để giải quyết dứt điểm nên ông đã làm đơn khiếu kiện vụ việc ra Ủy ban nhân dân phường E, nhưng ông P, bà T vắng mặt, không có thiện chí giải quyết.

Việc ông P cho rằng lô đất trên vợ chồng ông P mua lại từ vợ chồng ông Phạm Văn B, bà Cù Thị Phụng H và ông B, bà H được tập đoàn 4 cấp đất vào năm 1989 nên ông P chỉ đồng ý trả lại tiền cho ông và bà B khi nào ông P lấy được tiền từ ông B, bà H thì ông không đồng ý. Vì khi làm giấy sang nhượng cho ông thì vợ chồng ông P cũng không đưa giấy tờ gì xác định lô đất trên là của vợ chồng ông B, bà H hay vợ chồng ông P được cơ quan có thẩm quyền nào cấp nên vợ chồng ông B, bà H không liên quan gì đến việc tranh chấp giữa ông, bà B với vợ chồng ông P.

Nay việc chuyển nhượng đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/1/2004 giữa ông T, bà Phạm Thị Lâm B và ông Võ Ngọc P, bà Nguyễn Thị T là không thể thực hiện được nên ông T yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất nói trên là vô hiệu, buộc vợ chồng ông P, bà T phải trả lại cho ông T, bà B số tiền là 90.000.000 đồng. Ngoài ra ông không có yêu cầu gì khác.

***\* Tại bản tự khai, biên bản hòa giải, bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:***

Vào khoảng năm 2003, vợ chồng bà có mua của vợ chồng ông Phạm Văn B, bà Cù Thị Phụng H 01 lô đất diện tích khoảng 300m<sup>2</sup>, địa chỉ tại tổ B, khối B, phường E, thành phố B. Khi mua bán vợ chồng ông B, bà H có đưa giấy tờ phường cấp đất vào khoảng năm 1989. Sau khi mua, do không có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng bà sang nhượng lại cho ông Ninh Xuân T, bà Phạm Thị Lâm B vào ngày 02/01/2004 với giá bao nhiêu thì do thời gian đã lâu nên bà không nhớ, hai bên có làm giấy tờ xác nhận việc mua bán đất. Sau khi mua bán thì vợ chồng bà T đã giao hết giấy tờ cũng như chỉ đất cho ông T, bà B sử dụng. Vợ chồng bà không còn giữ giấy tờ gì liên quan đến lô đất nói trên. Sau đó lô đất trên lại được cấp giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Đức C thì vợ chồng bà hoàn toàn không biết.

Nay ông T, bà B khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/01/2004 giữa vợ chồng ông T, bà B với vợ chồng bà vô hiệu và buộc vợ chồng bà trả số tiền 90.000.000 đồng thì bà T đồng ý. Tuy nhiên, do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên bà xin được trả dần.

***\* Tại bản tự khai và tại phiên tòa ngày 17/5/2021, bị đơn ông Võ Ngọc P trình bày:***

Vào năm 2003, vợ chồng ông có mua của vợ chồng ông Phạm Văn B, bà Cù Thị Phụng H 01 lô đất diện tích khoảng 300m<sup>2</sup> tọa lạc tại tổ B, khối B, phường E, thành phố B. Khi mua bán vợ chồng ông B, bà H có đưa giấy tờ do Tập đoàn 4 cấp vào khoảng năm 1989, với giá khoảng 60.000.000 đồng – 65.000.000 đồng. Sau khi mua bán xong, do không có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng ông P đã làm giấy chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất trên cho vợ chồng ông Ninh Xuân T, bà Phạm Thị Lâm B vào ngày 02/01/2004 với giá khoảng 80.000.000 đồng - 90.000.000 triệu đồng, vì thời gian chuyển nhượng đã lâu nên ông không nhớ rõ số tiền. Khi hai bên làm giấy tờ chuyển nhượng thì ông P đã giao toàn bộ giấy tờ của phường cấp đất cho vợ chồng ông B, bà H là chủ lô đất mà ông P, bà T đã bán cho vợ chồng ông T nên nay ông T khởi kiện thì ông P chỉ đồng ý trả cho vợ chồng ông T số tiền trên sau khi lấy được tiền từ vợ chồng ông B, bà H.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân Thành phố Buôn Ma Thuột đã ban hành thông báo thụ lý vụ án cho các đương sự. Triệu tập các đương sự ghi bản tự khai, mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án. Căn cứ Điều 203 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự và ý kiến về việc giải quyết vụ án:*

\* Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70 và 71, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự;

\* Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/01/2004 giữa ông Ninh Xuân T, bà Phạm Thị Lâm B và ông Võ Ngọc P, bà Nguyễn Thị T vô hiệu, buộc ông Võ Ngọc P và bà Nguyễn Thị T trả cho ông Ninh Xuân T, bà Phạm Thị Lâm B 90.000.000 đồng. Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết về phần án phí, chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

### **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, ý kiến của các đương sự, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định.*

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và trả tiền nên quan hệ pháp luật là tranh chấp về “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột theo quy định tại khoản 3 điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn bà Nguyễn Thị T đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 BLTTDS. Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

[3] Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử, xét thấy: Ngày 02/01/2004, giữa ông Ninh Xuân T, bà Phạm Thị Lâm B cùng với vợ chồng ông Võ Ngọc P, bà Nguyễn Thị T có ký kết đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 300m<sup>2</sup> (10m x 30m), tọa lạc tại tổ B, khối B, phường E, thành phố B có tứ cận: Đông giáp đất ông C dài 30 mét; phía Tây giáp đất ông C dài 30 mét; phía Nam giáp đất ông C rộng 10 mét; phía Bắc giáp đường nhựa liên khối rộng 10 mét; Diện tích đất hiện nay thuộc thửa số 113, tờ bản đồ số 76, thuộc khối B, phường E, thành phố B với giá 90.000.000 đồng; Khi chuyển nhượng các bên có lập giấy chuyển nhượng đất nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền xác nhận; hai bên đã tiến hành bàn giao đất trên thực địa. Vào năm 2010, khi ông T liên hệ

làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới được biết toàn bộ diện tích đất trên đã được cấp giấy chứng nhận cho người khác là ông Nguyễn Đức C.

Căn cứ hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thấy rằng: hai bên tiến hành thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 113, tờ bản đồ số 76, địa chỉ: khối B, phường E, thành phố B với diện tích 300m<sup>2</sup> là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc. Tuy nhiên, chưa được Cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực nên chưa đảm bảo về hình thức của hợp đồng. Đồng thời, hiện toàn bộ diện tích đất hai bên chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Đức C. Quá trình xác minh tại địa phương cho biết diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/01/2004 giữa ông Ninh Xuân T, bà Phạm Thị Lâm B với vợ chồng ông Võ Ngọc P, bà Nguyễn Thị T nay thuộc thửa đất 113 tờ bản đồ số 76, địa chỉ: khối B, phường E, thành phố B trước đây thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Đức C. Sau đó, ông C đã chuyển nhượng cho nhiều người và những người này đã tiếp tục chuyển nhượng cho nhiều người khác nên hiện không xác định được người quản lý, sử dụng đối với phần diện tích đất trên. Do đó, đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng đất xác lập ngày 02/01/2004 giữa ông P, bà T và ông T, bà B đối với thửa đất có diện tích 300 m<sup>2</sup> (nay là thửa đất số 113, tờ bản đồ số 76); địa chỉ thửa đất tại khối B, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu cả về nội dung và hình thức.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chỉ yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu và buộc bị đơn trả lại số tiền đã nhận là 90.000.000 đồng. Ngoài ra, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Xét yêu cầu khởi kiện của ông Ninh Xuân T là có căn cứ. Đồng thời, quá trình giải quyết vụ án bị đơn đồng ý trả lại số tiền đã nhận 90.000.000 đồng nhưng đề nghị được trả dần. Tuy nhiên, ý kiến của bị đơn không được nguyên đơn chấp nhận. Vì vậy, cần buộc bị đơn ông P, bà T có trách nhiệm trả cho ông T, bà B số tiền đã nhận 90.000.000 đồng là phù hợp Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Ninh Xuân T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm

Bị đơn ông Võ Ngọc P, bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 4.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch (theo mức: 90.000.000 đồng x 5% = 4.500.0000 đồng).

***Vì các lý trên;***

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Áp dụng Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; khoản 2 Điều 229; Điều 241; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng các Điều 116, Điều 117; Điều 122; Điều 123 ; Điều 131; Điều 328; Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015

- Áp dụng Điều 167, khoản 1 Điều 168 Luật đất đai 2013 ;
- Áp dụng Điều 26 và Điều 27 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 và lệ phí tòa án.

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ninh Xuân T
  - Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 02/01/2004 giữa ông Ninh Xuân T, bà Phạm Thị Lâm B và ông Võ Ngọc P, bà Nguyễn Thị T đối với diện tích 300m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 113, tờ bản đồ số 76; tọa lạc tại khối B, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu.
  - Buộc ông Võ Ngọc P, bà Nguyễn Thị T trả lại cho ông Ninh Xuân T, bà Phạm Thị Lâm B số tiền đã nhận là 90.000.000 đồng (Chín mươi triệu đồng).

Áp dụng Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 để tính lãi suất trong giai đoạn thi hành án khi đương sự có đơn yêu cầu thi hành án.

2. Về án phí: Ông Ninh Xuân T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho ông Ninh Xuân T số tiền 2.250.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0008129 ngày 12/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Tp. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Buộc bị đơn ông Võ Ngọc P, bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 4.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

3. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc 15 ngày kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

*“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; Điều 7 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:**

- TAND tỉnh Đắk Lắk
- VKSND tỉnh;
- VKSND Tp. BMT;
- THADS Tp. BMT;
- Đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

**Lương Thị Trúc**