

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 217/2024/DS-PT

Ngày: 09/7/2024

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 TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Vũ Văn Tú.

*Các Thẩm phán:* Ông Võ Thanh Hà.

Ông Trần Duy Phương.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Hoàng Văn Việt - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắc Lắc tham gia phiên tòa:** Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 132/2024/TLPT – DS ngày 14 tháng 5 năm 2024, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 28/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắc Lắc bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 170/2024/QĐ-PT ngày 03/6/2024, giữa các đương sự:

**\* Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắc Lắc. Có mặt.

**\* Bị đơn:** Ông Trần Văn D, sinh năm 1963 và bà Lê Thị Thanh H, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắc Lắc. Có mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông Nguyễn Đình C, sinh năm 1981. Địa chỉ: Tổ dân phố F, phường E, thành phố B, tỉnh Đắc Lắc. Có mặt.

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

- Ông Đỗ Xuân T1, sinh năm 1967; Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắc Lắc. Vắng mặt

*Người đại diện theo ủy quyền của ông T1:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1966. Có mặt

- Chị Trần Thị Thanh H1, sinh năm 1992. Địa chỉ: Thôn A, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Nguyễn Thị L, sinh năm 1974; Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Anh Trần Quang Đ, sinh năm 1995. Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

**Người kháng cáo:** Bị đơn ông Trần Văn D.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện ngày 02/10/2023, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 27/10/2023 và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T trình bày:***

Vào năm 2018 vợ chồng bà T và ông T1 (nguyên đơn) nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần Văn D và bà Lê Thị Thanh H (bị đơn) diện tích 100m<sup>2</sup> đất ở (chiều rộng là 02m, chiều dài là 50m), tại thửa đất số 3578, tờ bản đồ số 23 thuộc xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho hộ ông Trần Văn D, khi giao đất hai bên không đo đạc kỹ nên diện tích đất thực tế là 119,7m<sup>2</sup> (chiều rộng 2,1m, chiều dài là 57m) trên đất không có tài sản công trình gì. Việc thỏa thuận chuyển nhượng hai bên có làm Giấy bán đất viết tay lập ngày 26 tháng 12 năm 2018 và ký xác nhận với nhau, giá chuyển nhượng diện tích đất nêu trên là 80.000.000 đồng, trả trong thời hạn 03 năm (từ năm 2018 đến năm 2021). Vợ chồng ông D và bà H đã tiến hành giao đất cho bà T ông T1 sử dụng ổn định không có tranh chấp gì với nhau từ năm 2018 cho đến nay, đến ngày 20/4/2021 vợ chồng bà T đã thanh toán đủ số tiền 80.000.000 đồng cho vợ chồng ông D và bà H. Khi chuyển nhượng do GCNQSDĐ của ông D và bà H đang thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp nên ông D và bà H có hứa khi nào rút GCNQSDĐ từ Ngân hàng về sẽ làm thủ tục tách diện tích đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà T. Tuy nhiên, đến tháng 5 năm 2023, khi biết vợ chồng ông D và bà H rút GCNQSDĐ về thì vợ chồng bà T đã yêu cầu gia đình ông D và bà H làm thủ tục tách GCNQSDĐ đối với diện tích đất ở đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà T nhưng vợ chồng ông D và bà H không hợp tác, cứ lấy lý do này đến lý do khác để không chịu làm thủ tục tách GCNQSDĐ cho vợ chồng bà T. Vì vậy, bà T2 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên, đồng thời công nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng bà T đối với diện tích 100m<sup>2</sup> đất ở tại thửa đất số 3578 để vợ chồng bà T được cấp GCNQSDĐ theo quy định của Luật đất đai. Đến ngày 27/10/2023 bà T có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng Giấy bán đất viết tay lập ngày 26 tháng 12 năm 2018 giữa vợ chồng bà T với vợ chồng ông D và bà H vô hiệu, xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của

pháp luật.

***\* Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Văn D và bà Lê Thị Thanh H là ông Nguyễn Đình C trình bày:***

Ông D, bà H có hai người con là chị Trần Thị Thanh H1, sinh năm 1992 và anh Trần Quang Đ, sinh năm 1995. Ngày 17/9/2002, Hộ ông Trần Văn D được UBND huyện K (nay là huyện C) cấp GCNQSDĐ số V 545730, thửa đất số 3578, tờ bản đồ số 23, diện tích 1150m<sup>2</sup> (trong đó 400m<sup>2</sup> đất ở và 750m<sup>2</sup> đất trồng cà phê), đất tọa lạc tại xã C (nay là xã E), huyện C, tỉnh Đắk Lắk, liền kề diện tích đất của ông D, bà H là hộ gia đình bà Nguyễn Thị T. Gia đình bà T được UBND huyện C cấp GCNQSDĐ có chiều rộng mặt đường là 05m, chiều sâu 25m. Vì vậy, là hàng xóm, láng giềng với nhau nên năm 2018 bà T có trao đổi, đặt vấn đề với bà H về việc bà H chuyển nhượng cho bà T 01 phần đất có chiều rộng mặt đường 02m, chiều sâu 50m để tạo điều kiện cho gia đình bà T mở rộng diện tích sinh hoạt. Sau khi xem xét tình cảm, ngày 26/12/2018 vợ chồng ông D1 và bà H với bà T lập giấy bán đất diện tích nêu trên với giá chuyển nhượng là 80.000.000 đồng, bà H đã nhận tiền và bàn giao đất cho vợ chồng bà T, khi giao đất hai bên không đo đạc kỹ nên diện tích đất thực tế bàn giao là 2,1m chiều rộng còn chiều dài là 57m. Hai bên không có tranh chấp gì với nhau về việc chuyển nhượng, gia đình ông D và bà H đều có thiện chí làm thủ tục tách GCNQSDĐ cho vợ chồng bà T nhưng cho đến nay chưa làm được vì diện tích đất chuyển nhượng không đủ điều kiện để tách thửa. Khi chuyển nhượng đất gia đình bà H đã xây nhà kiên cố và đã trừ xa hơn 02m đất chuyển nhượng cho gia đình bà T, nếu tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì ông D và bà H lấy lại 02m đất cũng không có giá trị sử dụng gì nên đề nghị bà T làm lại giấy chuyển nhượng với vợ chồng ông D, còn thủ tục tách thửa thì sau này hai bên thực hiện. Nếu bà T không đồng ý thì yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Diện tích đất thực tế có kích thước chiều rộng là 2,1m x chiều dài 57m nhưng yêu cầu Tòa căn cứ vào kích thước đất ghi trong giấy chuyển nhượng là rộng 02m x dài 50m để giải quyết vụ án, phần diện tích đất còn thừa lại là thuộc quyền sử dụng của ông D và bà H.

Tại phiên tòa ông D và bà H và người đại diện theo ủy quyền của mình vẫn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với vợ chồng bà T, nếu vợ chồng bà T không chấp nhận thì vợ chồng ông D và bà H đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng chỉ chấp nhận trả lại cho bà T số tiền chuyển nhượng ban đầu là 80.000.000 đồng.

***\* Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị L trình bày:***

Chị H1 là con của ông D và bà H, vào năm 2018 ông D với bà H chuyển nhượng 02m ngang đất cho bà T, ông T1 như thế nào thì chị H1 không có tham gia vào việc chuyển nhượng, tuy nhiên sau khi chuyển nhượng thì ông D và bà H có thông báo cho chị H1 biết, ông D và bà H đã giao đất cho vợ chồng bà T ông

T1 sử dụng từ năm 2018 cho đến nay, hai bên không có tranh chấp gì về ranh giới đất nhưng chị H1 nghe nói do chưa làm thủ tục tách GCNQSDĐ cho bà T nên bà T khởi kiện thì chị H1 sẵn sàng ký các thủ tục để ông D bà H tách GCNQSDĐ cho bà T nếu bà T không đồng ý thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Diện tích đất thực tế có kích thước rộng là 2,1m x dài 57m nhưng đề nghị Tòa căn cứ vào kích thước đất ghi trong giấy chuyển nhượng là rộng 02m x dài 50m để giải quyết vụ án còn lại là đất của ông D bà H.

Tại phiên toà bà L vẫn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với vợ chồng bà T, nếu vợ chồng bà T không chấp nhận thì bà L đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng chỉ chấp nhận trả lại cho bà T số tiền chuyển nhượng ban đầu là 80.000.000 đồng.

***Tại văn bản trình bày ngày 03/01/2024 và biên bản xác minh ngày 01/3/2024, đại diện Ngân hàng N Chi nhánh huyện C – Phòng G cung cấp thông tin tín dụng của hộ vay ông Trần Văn D và bà Lê Thị Thanh H như sau:***

+ Năm 2018:

- Ngày vay: 11/12/2018

- Hạn trả: 12/04/2021

- Số tiền vay: 150 000 000 đồng

- Ngày tất toán: 18/04/2019

- Tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 3578, tờ bản đồ số 23 tại xã E, huyện C theo GCNQSDĐ số: V 545730.

+ Năm 2019:

- Ngày vay: 07/01/2019

- Hạn trả: 07/01/2020

- Số tiền vay: 90 000 000 đồng

- Ngày tất toán: 10/04/2019

- Tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 3578, tờ bản đồ số 23 tại xã E, huyện C theo GCNQSDĐ số: V 545730

+ Năm 2020:

- Ngày vay: 21/04/2020

- Hạn trả : 21/04/2021

- Số tiền vay: 160 000 000 đồng

- Ngày tất toán: 13/05/2020.

- Tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 3578, tờ bản đồ số 23 tại xã E, huyện C theo GCNQSDĐ số : V 545730.

+ Năm 2021:

- Ngày vay: 20/04/2021
- Hạn trả: 20/04/2024
- Số tiền vay: 80 000 000 đồng (Tám mươi triệu đồng)
- Ngày trả nợ: Ngày 18/04/2022 trả 30 000 000 đồng  
Ngày 02/07/2022 trả 50 000 000 đồng

- Tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 3578, tờ bản đồ số 23 tại xã E, huyện C theo GCNQSDĐ số: V 545730.

+ Ngày rút tài sản thế chấp: 19/04/2022 là GCNQSDĐ số: V 545730.

Kể từ ngày ông D và H thế chấp GCNQSDĐ số: V 545730 đối với thửa đất số 3578, tờ bản đồ số 23 tại xã E, huyện C cho đến khi rút tài sản thế chấp về thì Ngân hàng không được khách hàng thông báo cũng như không có thông tin gì về việc hộ ông D và H chuyển nhượng đất cho người khác. Hiện nay hộ ông D và bà H đã tất toán xong khoản vay và đã rút tài sản thế chấp về nên Ngân hàng N Chi nhánh huyện C – Phòng G không liên quan đến vụ án tranh chấp mà Tòa án đang giải quyết. Vì vậy, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2024/DS-ST ngày 28/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk, đã quyết định:**

### **1. Về điều luật áp dụng:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 144, 147, 157, 165, 227, 228, 235, 266 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 117, 122, 123, 131 và 212 Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 8,9 Quyết định số: 07/2022/QĐ-UBND ngày 21/01/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ về việc ban hành quy định hạn mức một số loại đất, kích thước, diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa cho hộ gia đình cá nhân, việc rà soát, công bố, công khai các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước trực tiếp quản lý trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk được sửa đổi bổ sung theo Quyết định số 45/2023/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 và khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

### **2. Về nội dung:**

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập bằng Giấy bán đất viết tay lập ngày 26 tháng 12 năm 2018 giữa bà Nguyễn Thị T với vợ chồng ông Trần Văn D và bà Lê Thị Thanh H vô hiệu.

2. Buộc vợ chồng ông Đỗ Văn T3 và bà Nguyễn Thị T trả lại cho vợ chồng ông Trần Văn D và bà Lê Thị Thanh H 119,7m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 3578, tờ bản đồ số 23 thuộc xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk cùng toàn bộ tài sản, công trình gắn

liên với đất. Đất và tài sản gắn liền với đất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá ngày 18/01/2024 như sau:

- Phía Đông giáp đường đất cạnh dài 2,1m;
- Phía Tây giáp đường nhựa liên thôn cạnh dài 2,1m
- Phía Bắc giáp phần diện tích đất còn lại của thửa đất số 3578 cạnh dài 57m
- Phía Nam giáp thửa số 6848 cạnh dài 26m và thửa số 6853 cạnh dài 31m.

Tài sản gắn liền đất gồm có: Hàng rào lưới B40 chân gạch ống dài 13,7m; sân bê tông diện tích 57,35m<sup>2</sup>; hàng rào lưới B40 không có tường dài 30,3m; mái che diện tích 35,7 m<sup>2</sup>; chuồng nuôi Chó diện tích 12,6m<sup>2</sup>; 15 cây ống nhựa thoát nước P phi 100 chôn dưới lòng đất; 01 bụi Chuối gồm 07 cây trồng năm 2018; 05 cây Cau trồng năm 2018; 01 cây Cau trồng năm 2010; 08 cây Chè trồng năm 2018; 01 cây Măng Cầu trồng năm 2010; 01 cây Đinh Lăng trồng năm 2018; 01 cây Mắc Mật trồng năm 2018.

3. Buộc vợ chồng ông Trần Văn D và bà Lê Thị Thanh H có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Đỗ Văn T3 và bà Nguyễn Thị T số tiền 211.390.962 đồng (*Hai trăm mười một triệu ba trăm chín mươi nghìn chín trăm sáu mươi hai đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, về Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và tuyên quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/4/2024, bị đơn ông Trần Văn D có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Phía bị đơn đề nghị Hội đồng tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng mà các bên đã ký kết vào ngày 26/12/2018 vô hiệu. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, phía bị đơn chỉ đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận chuyển nhượng là 80.000.000đ. Đối với tài sản trên đất đề nghị Hội đồng xét xử buộc nguyên đơn phải di dời các tài sản trên đất để giao trả lại hiện trạng đất ban đầu cho bị đơn.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến:**

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Tòa án Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập bằng Giấy bán đất viết tay lập ngày 26 tháng 12 năm 2018 giữa bà Nguyễn Thị T với vợ chồng ông Trần Văn D và bà Lê Thị Thanh H vô hiệu. Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Đối với giá trị đất buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền nhận chuyển nhượng đất theo hợp đồng là 80.000.000đ và ½ giá trị chênh lệch giá đất là 80.000.000đ. Đối với các tài sản trên đất như hàng rào lưới B40, mái che, chuồng chó do nguyên đơn làm để phục vụ nhu cầu của mình thì hoàn toàn có thể di dời được nên cần buộc nguyên đơn phải di dời. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2024/DS-ST ngày 28/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk theo hướng phân tích nêu trên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn D được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn D, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1]. Về giá trị pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2018: Tại thời điểm năm 2018, khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 100m<sup>2</sup> đất (thực tế 119,7m<sup>2</sup>) là một phần thửa đất số 3578, tờ bản đồ số 23 tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk thì thửa đất nêu trên đang được thế chấp tại Ngân hàng N - Chi nhánh huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Ngân hàng không được biết về việc vợ chồng bà H, ông D chuyển nhượng một phần thửa đất trên cho bà T. Ngoài ra, thửa đất trên được cấp cho hộ ông D, bà H nhưng khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng chỉ có ông D, bà H ký mà không có ý kiến của thành viên trong hộ ông D là chị H1 và anh Đ là không phù hợp. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2018 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Xét thấy, tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2018, cả phía nguyên đơn và bị đơn đều biết việc thửa đất trên đang được thế chấp tại ngân hàng nhưng vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2018 bị vô hiệu do lỗi của cả nguyên đơn và bị đơn. Căn cứ Điều Điều 131 Bộ luật dân sự năm năm 2015, “*Khi giao dịch dân sự vô hiệu, thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường*”.

[2.2]. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Các bên thỏa thuận chuyển nhượng 100m<sup>2</sup> đất với giá 80.000.000đ, cấp sơ thẩm khi tiến hành thẩm định, định giá tài sản xác định diện tích chuyển nhượng là 119,7m<sup>2</sup> và buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn toàn bộ diện tích 119,7m<sup>2</sup> là phù hợp. Tuy nhiên, các bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng 100m<sup>2</sup> tương đương với 2m ngang và 50m dài nên cần xác định giá trị đất theo giá thị trường tại thời điểm giải quyết là 120.000.000đ x 2m = 240.000.000đ. Giá trị chênh lệch so với

giá mua là  $240.000.000đ - 80.000.000đ = 160.000.000đ$ . Các bên đều có lỗi ngang nhau khi hợp đồng bị vô hiệu nên mỗi bên phải chịu  $\frac{1}{2}$  giá trị chênh lệch tương đương  $160.000.000đ/2 = 80.000.000đ$ . Như vậy, về đất bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn  $80.000.000đ + 80.000.000đ = 160.000.000đ$ .

Về tài sản trên đất, sau khi nhận chuyển nhượng thì phía nguyên đơn đã tạo dựng một số tài sản sản trên đất để phục vụ nhu cầu sử dụng của mình. Vì vậy, khi hợp đồng vô hiệu, thiệt hại xảy ra ngoài chênh lệch giá đất còn có các tài sản do người mua tạo lập trên phần đất nhận chuyển nhượng từ thời điểm các bên giao nhận đất cho nhau. Đối với các tài sản trên đất có thể di dời được mà không làm ảnh hưởng đến giá trị sử dụng thì nguyên đơn phải thực hiện việc di dời. Chỉ buộc bị đơn nhận lại những tài sản không thể di dời hoặc khi di dời sẽ làm giảm sút lớn về giá trị sử dụng.

Theo kết quả thẩm định và định giá thì hàng rào lưới B40 chân gạch ống dài 13,7m là do ông D xây dựng làm ranh giới với hai nhà, 01 cây Cau và 01 cây Mãng cầu do ông D bà H trồng năm 2010 nên ông D bà H không phải chịu chi phí này. Đối với hàng rào lưới B40 không xây chân dài 30,3m, mái che diện tích  $35,7m^2$ , 01 chuồng cho có diện tích  $12,6m^2$  đây là các tài sản hoàn toàn có thể di dời được mà không nhất thiết phải buộc bị đơn nhận về. Đối với 01 bụi Chuối gồm 07 cây trồng năm 2018; 05 cây Cau trồng năm 2018; 08 cây Chè trồng năm 2018; 01 cây Đinh Lăng trồng năm 2018; 01 cây Mắc Mật trồng năm 2018, đây đều là các tài sản được nguyên đơn trồng sau khi nhận chuyển nhượng. Đối với sân bê tông diện tích  $57,35m^2$ , theo lời khai của các đương sự trước khi bán cho nguyên đơn thì phần sân bê tông đã có, sau khi nhận chuyển nhượng thì nguyên đơn chỉ đổ thêm cho bằng mặt sân hiện tại của nguyên đơn. Tổng giá trị sân bê tông theo kết quả định giá là 10.584.532 đồng thì cần xác định mỗi bên đã bỏ ra một nửa nên giá trị còn lại là  $10.584.532/2 = 5.292.266$  đồng (vì phân sân phía dưới là do bị đơn làm). Đối với 15 cây ống nhựa thoát nước P phi 100 chôn dưới nền bê tông trị giá 2.700.000đ không thể di dời nên cần giao cho bị đơn quản lý. Các thiệt hại xảy ra các bên đều có lỗi nên mỗi bên phải chịu 50% thiệt hại. Như vậy, đối với các tài sản hàng rào lưới B40 chân gạch ống dài 13,7m trị giá 1.233.000đ, 01 cây Cau trị giá 552.000đ và 01 cây Mãng cầu trị giá 884.000đ do ông D bà H tạo dựng trước khi chuyển nhượng nên ông D bà H không phải thanh toán cho nguyên đơn. Đối với hàng rào lưới B40 không xây chân dài 30,3m, mái che diện tích  $35,7m^2$ , 01 chuồng cho có diện tích  $12,6m^2$  buộc nguyên đơn phải di dời nên bị đơn không phải thanh toán chi phí này cho nguyên đơn. Đối với các loại cây trồng do nguyên đơn tạo dựng sau khi nhận chuyển nhượng trị giá 2.601.700đ và trị giá  $\frac{1}{2}$  sân bê tông là 5.292.266đ; 15 cây ống nhựa thoát nước P phi 100 chôn dưới lớp bê tông trị giá 2.700.000đ. Tổng cộng 10.594.000đ, mỗi bên phải chịu một nửa tương đương 5.297.000đ.

Từ những nhận định trên, có đủ căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2018 bị vô hiệu. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu, nguyên đơn bà T, ông T3 có trách nhiệm trả bị đơn ông D, bà H toàn bộ diện tích theo hợp đồng là  $100m^2$  đất (thực tế  $119,2m^2$ ) thuộc một phần



thửa đất số 3578, tờ bản đồ số 23 tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk và tài sản trên đất. Ông D, bà H có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn bà T, ông T3 số tiền mua đất và 50% số tiền chênh lệch về giá đất và tài sản trên đất, cụ thể là: 80.000.000đ + 80.000.000đ + 5.297.000đ = 165.297.000đ (*Một trăm sáu mươi lăm triệu hai trăm chín bảy nghìn đồng*).

Đối với kháng cáo của ông D về giá trị của phần đất đang tranh chấp và tài sản trên đất, do ông D đã yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm định giá lại tài sản nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc định giá tài sản là không đúng so với thực tế nên không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên giá trị định giá tại Tòa án cấp sơ thẩm.

**4.** Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định định giá là 2.000.000đ, mỗi bên phải chịu 1.000.000đ.

- Bà Nguyễn Thị T phải chịu 1.000.000 đồng (*Một triệu đồng*) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp tại tòa án 2.000.000đ và đã chi phí xong.

- Vợ chồng ông Trần Văn D và bà Lê Thị Thanh H có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T 1.000.000 đồng (*Một triệu đồng*) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

## **5.** Về án phí:

**5.1.** Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0017792 ngày 05/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Trần Văn D và bà Lê Thị Thanh H phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 8.264.850đ án phí có giá ngạch. Tổng cộng là 8.564.850đ. Mỗi người phải nộp 4.282.425đ. Ông Trần Văn D là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Bà Lê Thị Thanh H phải chịu 4.282.425 đồng (*Bốn triệu hai trăm tám hai nghìn bốn trăm hai mươi lăm đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

**5.2.** Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Trần Văn D được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

*Bởi các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH**

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn D; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 28/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39;

các Điều 144, 147, 157, 165, 227, 228, 235, 266 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 117, 122, 123, 131 và 212 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 và khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 bà Nguyễn Thị T.**

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập bằng Giấy bán đất viết tay lập ngày 26 tháng 12 năm 2018 giữa bà Nguyễn Thị T với vợ chồng ông Trần Văn D và bà Lê Thị Thanh H vô hiệu.

**2. Buộc vợ chồng ông Đỗ Văn T3 và bà Nguyễn Thị T trả lại cho vợ chồng ông Trần Văn D và bà Lê Thị Thanh H 119,7m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 3578, tờ bản đồ số 23 thuộc xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk cùng một phần tài sản, công trình gắn liền với đất. Cụ thể như sau:**

- Phía Đông giáp đường đất cạnh dài 2,1m;
- Phía Tây giáp đường nhựa liên thôn cạnh dài 2,1m;
- Phía Bắc giáp phần diện tích đất còn lại của thửa đất số 3578 cạnh dài 57m;
- Phía Nam giáp thửa số 6848 cạnh dài 26m và thửa số 6853 cạnh dài 31m.

Tài sản trên đất gồm có: Hàng rào lưới B40 chân gạch ống dài 13,7m; Sân bê tông diện tích 57,35m<sup>2</sup>; 15 cây ông nhựa thoát nước P phi 100 chôn dưới lòng đất; 01 bụi Chuối gồm 07 cây trồng năm 2018; 05 cây Cau trồng năm 2018; 01 cây Cau trồng năm 2010; 08 cây Chè trồng năm 2018; 01 cây Măng Cầu trồng năm 2010; 01 cây Đinh Lăng trồng năm 2018; 01 cây Mắc Mật trồng năm 2018.

**3. Buộc vợ chồng ông Đỗ Văn T3 và bà Nguyễn Thị T phải tháo dỡ di dời các tài sản trên đất: Mái che diện tích 35,7m<sup>2</sup>; hàng rào lưới B40 không có tường dài 30,3m; chuồng nuôi Chó diện tích 12,6m<sup>2</sup>.**

**4. Buộc vợ chồng ông Trần Văn D và bà Lê Thị Thanh H có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Đỗ Văn T3 và bà Nguyễn Thị T số tiền **165.297.000đ** (*Một trăm sáu mươi lăm triệu hai trăm chín bảy nghìn đồng*).**

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

#### **5. Về chi phí tố tụng:**

- Bà Nguyễn Thị T phải chịu 1.000.000 đồng (*Một triệu đồng*) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp tại tòa án là 2.000.000đ và đã chi phí xong.

- Vợ chồng ông Trần Văn D và bà Lê Thị Thanh H có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T 1.000.000 đồng (*Một triệu đồng*) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

## **6. Về án phí:**

**6.1.** Án phí dân sự sơ thẩm: Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0017792 ngày 05/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Trần Văn D là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Bà Lê Thị Thanh H phải chịu 4.282.425 đồng (*Bốn triệu hai trăm tám hai nghìn bốn trăm hai mươi lăm đồng đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

**6.2.** Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Trần Văn D được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

*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, 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, 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.*

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

### **Nơi nhận:**

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư Kuin;
- Chi cục THADS huyện Cư Kuin;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**(Đã ký)**

**Vũ Văn Tú**