

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

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

Bản án số: 132/2024/DS-ST

Ngày: 25/7/2024

*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 TP. BUÔN MA THUỘT, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Đình Thanh
- *Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Phạm Thị Tuyết Nhung và bà Nguyễn Thị Bạ
- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Bà Dương Thị Bích Dịu – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột:* Bà Vũ Thị Phương Thảo, chức vụ: Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 25 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã đưa ra xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 513/2022/TLST-DS, ngày 28 tháng 10 năm 2022 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 108/2024/QĐST-DS ngày 29 tháng 5 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 110/2024/QĐST-DS ngày 20 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:**

- Bà Quách Thị N. Địa chỉ: Số A N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.
- Ông Nguyễn Đức T. Địa chỉ: Số C N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

**Bị đơn có đơn yêu cầu phản tố:**

- Ông Phạm Hồng T1. Địa chỉ: Số nhà F M, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền của ông T1: Ông Lê Công T2. Địa chỉ: Số nhà C N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

- Ông Trần Văn T3 (đã chết ngày 12/6/2024).

Địa chỉ: Số E - F Trục Lộ B, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

- Bà Huyền Tôn Nữ Giang T4. Địa chỉ: Số C N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Khắc V và bà Nguyễn Thị Hồng N1. Địa chỉ: Thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; bà N1 đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Đức T5. Địa chỉ: Số H H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có đơn xét xử vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị H. Địa chỉ: Số B A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

5. Ông Nguyễn Trường S. Địa chỉ: Thôn A, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

6. Văn phòng C. Địa chỉ: C N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

Đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị Minh P. Địa chỉ: B Y, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có đơn xét xử vắng mặt.

7. Bà Nguyễn Thị L. Địa chỉ: Số nhà E - F Trục lộ B, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

8. Bà Phạm Thị H1. Địa chỉ: Hẻm E N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có đơn xét xử vắng mặt.

9. Bà Trần Thị Lan H2; Địa chỉ: 6 M, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có đơn xét xử vắng mặt.

10. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột.

Địa chỉ: B H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện: Ông Nguyễn Anh T6; chức vụ: Chi cục trưởng chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk; có đề nghị xét xử vắng mặt.

11. Ông Phan Văn H3. Địa chỉ: Tổ dân phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có đề nghị xét xử vắng mặt.

12. Bà Phan Thị H4. Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện M'Đắk, tỉnh Đắk Lắk; có đề nghị xét xử vắng mặt.

13. Bà Nguyễn Thị H5 và ông Trần Văn T7. Địa chỉ: A M, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có đề nghị xét xử vắng mặt.

**Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn có yêu cầu phản tố ông Trần Văn T3:**

- Ông Trần Văn S1, bà Nguyễn Thị L, anh Trần Trung T8, anh Trần Anh T9 và chị Trần Thị Thủy T10.

Cùng địa chỉ: Buôn K, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; bà L có mặt, Ông Trần Văn S1, anh Trần Trung T8, anh Trần Anh T9 và chị Trần Thị Thủy T10; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Đức T trình bày:***

Về nội dung khởi kiện: Ngày 15/04/2020, bà Quách Thị N và ông Nguyễn Đức T đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Văn T3 và ông Phạm Hồng T1 đối với 04 thửa đất bao gồm 902, 903, 904, 905, tờ bản đồ số 13, có tổng diện tích 2.501,9m<sup>2</sup> tại Buôn K, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, riêng thửa đất số 905, tờ bản đồ số 13, diện tích 502,4m<sup>2</sup> theo GCN QSDĐ số CQ 564345 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 09/07/2019 cho các đồng sử dụng là ông Phạm Hồng T1 và ông Trần Văn T3. Theo thỏa thuận, thửa đất 905 có thể phân thành 04 lô đất diện tích một lô là 5m x 23m, giá chuyển nhượng mỗi lô là 160.000.000 đồng. Ông Trần Văn T3 và ông Phạm Hồng T1 cam kết cho ông T, bà N xây dựng nhà trên đất để bán cho người khác và có thể trả tiền chuyển nhượng thành nhiều đợt cho ông T3 và ông T1. Ông T, bà N đã trả đủ cho ông Trần Văn T3 và ông Phạm Hồng T1 toàn bộ số tiền chuyển nhượng là 3.200.000.000 đồng đối với 04 thửa đất, trong đó bao gồm 640.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng đối với thửa đất số 905, tờ bản đồ số 13. Ông Trần Văn T3 và ông Phạm Hồng T1 đã viết giấy xác nhận ngày 31/07/2022 và cam kết có trách nhiệm sang tên sổ đỏ cho bà N, ông T.

Sau khi trả đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn T3 và ông Phạm Hồng T1, ông T và bà N đã hoàn tất việc sang tên đối với 02 thửa đất số 903 và 904, thuộc tờ bản đồ số 13. Còn thửa số 902 đang tranh chấp với các hộ bị đập nhà. Tuy nhiên, ông T1 và ông T3 không thực hiện thủ tục sang tên đối với thửa số 905 cho ông T, bà N, không bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà N. Mặc dù ông T, bà N nhiều lần yêu cầu ông T3 và ông T1 thực hiện thủ tục giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà N nhưng cả ông T3 và ông T1 không thực hiện thủ tục sang nhượng. Nay ông T, bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hiệu lực việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T3 và ông Phạm Hồng T1 với ông Nguyễn Đức T và Quách Thị N đối với thửa đất số 905, tờ bản đồ số 13, diện tích 502,4m<sup>2</sup> theo GCN QSDĐ số CQ 564345 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 09/07/2019. Ngoài ra, không có ý kiến yêu cầu nào khác.

Về việc kiện phản tố của bị đơn: Ông Nguyễn Đức T không có ý kiến gì.

**Đối với nguyên đơn bà Quách Thị N:** Trong quá trình giải quyết vụ án ngày 28 tháng 3 năm 2023, bà Quách Thị N có đơn xin rút đơn khởi kiện.

**Theo đơn khởi kiện phản tố của bị đơn, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa và đại diện theo uỷ quyền ông Lê Công T2 trình bày:**

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông Phạm Hồng T1 và ông Trần Văn T3 có 02 Quyền sử dụng đất, cụ thể: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số thuộc thửa đất số 901, tờ bản đồ số 13, diện tích 578m<sup>2</sup> và quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở thuộc thửa đất số 905, tờ bản đồ số 13, diện tích 502m<sup>2</sup>. Ngày 15/4/2020 giữa ông T1, ông T3 là bên bán đất và bên mua đất là bà Quách Thị N, ông Nguyễn Đức T đã lập 01 bản hợp đồng thỏa thuận mua bán đất nông nghiệp, gồm: Thửa đất số 902, tờ bản đồ số 13, diện tích 747,7m<sup>2</sup>; thửa đất số 903,

tờ bản đồ số 13, diện tích 749,9m<sup>2</sup>; thửa đất số 904, tờ bản đồ số 13, diện tích 501,9m<sup>2</sup> và thửa đất số 905, tờ bản đồ số 13, diện tích 502,4m<sup>2</sup>. Trong 04 thửa đất trên, riêng thửa đất số 905 nguyên đơn khởi kiện yêu cầu “công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thì bị đơn không đồng ý, vì theo hợp đồng thỏa thuận mua bán đất nông nghiệp thì bị đơn đã thực hiện đúng thỏa thuận.

Về yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn: Vào ngày 30/3/2022, ông Nguyễn Đức T có đến nhà ông T3 để lấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc đất số 905 như đã thỏa thuận từ ban đầu. Liên ngay thời điểm đó ông T3 đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông T viết bản cam kết thay cho biên nhận có nội dung “có nhận thửa đất số 901, tờ bản đồ số 13, diện tích 578m<sup>2</sup> ...”. Thời điểm này ông T cũng không nhận ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 905 hay là thửa 901. Đến ngày 31/3/2022 khi hai bên tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng do có sự nhầm lẫn, thay vì ý chí thống nhất thỏa thuận tại hợp đồng ngày 15/4/2020 là chuyển nhượng thửa đất số 905, thì ông T3, ông T1 đưa nhầm lẫn cho ông T giấy chứng nhận thửa đất số 901. Vì vậy, các bên ra Phòng công Chứng ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 901 là do nhầm lẫn, nên nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do bị nhầm lẫn đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 07608/2022 ngày 31/03/2022 của Văn phòng C, với thửa đất số 901, tờ bản đồ số 13, diện tích 578m<sup>2</sup>, buộc nguyên đơn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 901, tờ bản đồ số 13, cho bị đơn. Ngoài ra, không có ý kiến yêu cầu nào khác.

***Những người kế thừa quyền quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn T3 trình bày:***

Ông Trần Văn T3 chết trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án vì vậy những người thừa kế quyền quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông T3 đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ quan điểm của ông T3 có trong hồ sơ vụ án. Ngoài ra, không có ý kiến yêu cầu nào khác.

***Quá trình làm việc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huyền Tôn Nữ Giang T4 trình bày:***

Bà Huyền Tôn Nữ Giang T4 là vợ của ông Nguyễn Đức T, đối với nội dung khởi kiện công nhận hợp đồng chuyển nhượng của ông T, bà N thì ý kiến của bà T4 là tiếp tục sang tên cho ông T, bà N. Trường hợp không được thì trả lại số tiền cho ông T là 320.000.000 đồng. Về nội dung bị đơn kiện phản tố yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu đối với thửa 901 thì thửa này bà T4 đã mua và trả tiền đầy đủ nên không chấp nhận yêu cầu của bị đơn.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày:***

Bà Nguyễn Thị L là vợ của ông Trần Văn T3, bà L thống nhất với ý kiến của ông T3, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T, bà N và đề nghị Toà

án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do bị nhầm lẫn đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 07608/2022 ngày 31/03/2022.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Lan H2 trình bày:***

Bà Trần Thị Lan H2 là vợ của ông Phạm Hồng T1, bà H2 thống nhất với ý kiến của ông T1, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T, bà N và đề nghị Toà án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do bị nhầm lẫn đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 07608/2022 ngày 31/03/2022.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng N1 trình bày:***

Vợ chồng bà Nguyễn Thị Hồng N1 và ông Nguyễn Khắc V cùng vợ chồng ông T, bà T3 có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T1 và vợ chồng ông T3 thửa đất số 901, tờ bản đồ số 13, diện tích 578m<sup>2</sup>. Nhà và đất hiện đã bị cưỡng chế, tháo dỡ. Đối với thửa đất mua chung trên vợ chồng ông bà đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông T, bà T3. Nay nguyên đơn, bị đơn xảy ra tranh chấp thì đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật, vợ chồng ông bà không tranh chấp gì đối với thửa đất trên. Bà N1 từ chối tham gia tố tụng, xem xét giải quyết, xét xử vắng mặt theo quy định pháp luật.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức T5 trình bày:***

Vào năm 2021, ông Nguyễn Đức T5 có mua của ông T1 và ông T3 một lô đất có diện tích 5m x 23m thuộc thửa đất số 901, hai bên mới chỉ lập hợp đồng viết tay. Nay ông T5 không có tranh chấp gì về hợp đồng mua bán này, việc tranh chấp giữa ông T1, ông T3 với ông T thì ông T5 không liên quan gì, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H1 trình bày:***

Vào ngày 18 tháng 6 năm 2021, bà Phạm Thị H1 có mua của ông T1 và ông T3 lô đất diện tích 5m x 23m thuộc thửa đất số 901. Nay các bên tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng thì bà không có ý kiến, yêu cầu gì, đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

***Đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C là bà Nguyễn Thị Minh P trình bày:***

Ngày 31/03/2022, Văn phòng C tiếp nhận yêu cầu chứng nhận việc chuyển nhượng của bà Quách Thị N, ông Nguyễn Đức T, ông Phạm Hồng T1 và ông Trần Văn T3. Tài sản chuyển nhượng là thửa đất số 901, tờ bản đồ 13, diện tích 578m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận QSD đất số CỎ 564348 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 09/07/2019.

Dựa trên sự tự nguyện thỏa thuận của các bên về các điều khoản trong hợp đồng công chứng bao gồm các điều khoản như điều khoản về đối tượng chuyển

nhượng, điều khoản về giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán,... Sau khi kiểm tra hồ sơ có liên quan, Văn phòng C đã soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các bên. Trước khi công chứng hợp đồng, Văn phòng công chứng đã giải thích rõ cho các bên về quyền lợi và nghĩa vụ của mình khi tiến hành giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nay bà Quách Thị N, ông Nguyễn Đức T khởi kiện yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng giữa ông T, bà N và ông Trần Văn T3, ông Phạm Hồng T1 đối với thửa đất 905, tờ bản đồ số 13, diện tích 502,4 m<sup>2</sup> theo GCN QSD đất số CQ 564345 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 09/7/2019 là yêu cầu của các bên không liên quan đến Văn phòng C vì Văn phòng C không chứng nhận việc chuyển nhượng thửa 905 mà chỉ chứng nhận thửa 901 theo giấy chứng nhận QSD đất số CQ 564348 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 09/7/2019.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Phạm Hồng T1, ông Trần Văn T3: Yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do bị nhầm lẫn đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 07608/2022, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/03/2022 của Văn phòng C đối với thửa đất số 901, tờ bản đồ số 13. Văn phòng C không đồng ý với yêu cầu này, vì tại thời điểm công chứng các bên đã tự nguyện yêu cầu Văn phòng công chứng nhận giao dịch chuyển nhượng, các bên đã đọc và đồng ý toàn bộ nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã ký tên vào Hợp đồng. Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật về công chứng và nội dung của các điều khoản trong hợp đồng đều dựa trên ý chí tự nguyện của các bên nên không thể nói là nhầm lẫn.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột trình bày:***

Hiện Chi cục Thi hành án đang thi hành các bản án, quyết định cho những người được thi hành án là Phan Văn H3, Phan Thị H4, Nguyễn Thị H5 và Trần Văn T7, quá trình thi hành án có liên quan đến các thửa đất mà Tòa án đang giải quyết tranh chấp giữa các đương sự, vì vậy Chi cục Thi hành án đề nghị Tòa án quá trình giải quyết vụ án xem xét bảo vệ quyền lợi cho những người được thi hành án.

***Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn H3, bà Phan Thị H4, bà Nguyễn Thị H5 và ông Trần Văn T7 trình bày:***

Ông Phan Văn H3, bà Phan Thị H4, bà Nguyễn Thị H5 và ông Trần Văn T7 là những người đang được thi hành theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật tại Chi cục Thi hành án đang thi hành dân sự thành phố B, vì vậy đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo pháp luật bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của họ.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trường S:***

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do vì vậy Tòa án không tiến hành ghi lời khai, công khai chứng cứ, hòa giải được.

***Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:***

Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về thẩm quyền, thủ tục. Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã thực hiện đầy đủ và đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ nội dung vụ án và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 217, Điều 218, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ các khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai Điều 126; Điều 131; Điều 385; Điều 398; Điều 407; Điều 501 và Điều 502 của Bộ luật dân sự

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Do nguyên đơn bà N rút đơn khởi kiện, nguyên đơn ông T đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt, vì vậy cần đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên bà N, ông T.

Về yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn: Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn T3, ông Phạm Hồng T1, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Phạm Hồng T1, bà Trần Thị Lan H2 cùng đồng sử dụng ông Trần Văn T3, bà Nguyễn Thị L với bên nhận chuyển nhượng: Ông Nguyễn Đức T, bà Huyền Tôn Nữ Giang T4 cùng đồng sử dụng ông Nguyễn Khắc V, bà Nguyễn Thị Hồng N1 đối với thửa đất số 901, tờ bản đồ số 13, diện tích 578m<sup>2</sup>; được công chứng tại Phòng C1, số công chứng 07608/2022, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/03/2022 là vô hiệu do bị nhầm lẫn.

Về án phí và các chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1]. Về trình tự thủ tục tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng ông Trần Văn T3, vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt và đây là phiên tòa mở lại lần thứ hai. Căn cứ Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên là phù hợp.

Nguyên đơn bà Quách Thị N có đơn xin rút đơn khởi kiện đề ngày 28 tháng 3 năm 2023 là tự nguyện, nên cần đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của bà N là phù hợp.

Nguyên đơn ông Nguyễn Đức T đã được Toà án triệu tập họp lệ lần thứ hai, nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do chính đáng. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức T.

[2]. Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn cư trú tại thành phố B, tỉnh Đắk Lắk nên 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, Điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Về nội dung vụ án: Ông Trần Văn T3 và ông Phạm Hồng T1 là đồng sử dụng đối với 04 thửa đất bao gồm 902, 903, 904, 905, tờ bản đồ số 13, có tổng diện tích 2.501,9m<sup>2</sup>, riêng thửa đất số 905, tờ bản đồ số 13, diện tích 502,4m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 564345 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 09/07/2019. Ngày 15/4/2020, ông Trần Văn T3 và ông Phạm Hồng T1 có thoả thuận chuyển nhượng các thửa đất trên cho bà Quách Thị N và ông Nguyễn Đức T, giá chuyển nhượng là 3.200.000.000 đồng qua Hợp đồng thoả thuận mua bán đất nông nghiệp, số thửa đất này tương ứng với 20 lô đất, mỗi lô có diện tích 5m x 23m đã trừ đường, giá mỗi lô là 160.000.000 đồng. Ngày 31/7/2022, các bên lập Giấy xác nhận nội dung đã nhận đủ số tiền 3.200.000.000 đồng, ông T3 và ông T1 phải sang tên cho bà N và ông T.

Tuy nhiên, ông T1 và ông T3 không thực hiện thủ tục sang tên và không bàn giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 905. Vì vậy, bà N và ông T đề nghị Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa 905.

Quá trình giải quyết vụ án ông T3 và ông T1 thừa nhận đã nhận đủ tiền chuyển nhượng, tuy nhiên do nhầm lẫn nên thay vì làm thủ tục sang tên thửa đất 905 thì lại giao và làm thủ tục sang tên thửa đất 901. Thực tế ông T1 và ông T3 đã chuyển nhượng bằng giấy viết tay thửa 901 thành các lô đất cho các ông bà là Nguyễn Trường S, bà Nguyễn Thị H, bà Phạm Thị H1, ông Nguyễn Đức T5.

Ông T1, ông T3 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng thửa 905, kiện phản tố yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 901 và đề nghị Tòa án xem xét giải quyết.

[4]. Xét yêu cầu khởi kiện của bà Quách Thị N và ông Nguyễn Đức T:

Đề nghị Công nhận hiệu lực việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T3, ông Phạm Hồng T1 với ông Nguyễn Đức T và Quách Thị N đối với thửa đất số 905, tờ bản đồ số 13, diện tích 502,4m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 564345 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 09/07/2019.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án ngày 28 tháng 3 năm 2023, bà N có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện, ông T đã được Toà án triệu tập họp lệ lần thứ hai, nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do chính đáng là từ



bỏ việc khởi kiện. Vì vậy, Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của bà Quách Thị N và ông Nguyễn Đức T về việc: Đề nghị Công nhận hiệu lực việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T3 và ông Phạm Hồng T1 với ông Nguyễn Đức T và Quách Thị N đối với thửa đất số 905, tờ bản đồ số 13, diện tích 502,4m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 564345 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 09/07/2019.

Nguyên đơn bà Quách Thị N và ông Nguyễn Đức T có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

[5]. Xét yêu cầu phản tố của ông Phạm Hồng T1 và ông Trần Văn T3:

Yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Phạm Hồng T1, bà Trần Thị Lan H2 cùng đồng sử dụng ông Trần Văn T3, bà Nguyễn Thị L với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Đức T, bà Huyền Tôn Nữ Giang T4 cùng đồng sử dụng ông Nguyễn Khắc V, bà Nguyễn Thị Hồng N1, đối với thửa đất số 901, tờ bản đồ số 13, diện tích 578m<sup>2</sup>, được Công chứng tại Phòng công chứng Đ, số công chứng 07608/2022, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/3/2022 là vô hiệu do nhầm lẫn.

Nhận thấy các đương sự đều thừa nhận việc thỏa thuận chuyển nhượng các thửa đất 902, 903, 904, 905 vào ngày 15/4/2020, không thể hiện việc chuyển nhượng thửa đất 901. Mặt khác, ông T4 trình bày vào ngày 30/3/2022, ông Nguyễn Đức T có đến nhà ông T4 để lấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 905, tờ bản đồ số 13, diện tích 502,4m<sup>2</sup> như cam kết các bên đã thỏa thuận. Tuy nhiên, ông T4 đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thửa đất thửa đất số 901. Ngày 31/3/2022, khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C, ý chí các bên chuyển nhượng thửa 905 nhưng các bên lại nhầm lẫn ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 901. Sau khi phát hiện ra sự nhầm lẫn, ngày 01/8/2022, ông T1 và ông T4 đã liên hệ với vợ chồng ông T trao đổi, để thống nhất giữa hai bên trả lại, trao đổi quyền quyền sử dụng đất cho nhau như đã thỏa thuận tại hợp đồng ngày 15/4/2020. Tuy nhiên lúc đầu ông T có đồng ý, ông T4, ông T1 trả lại cho ông T phí công chứng 11.500.000 đồng, sau đó ông T thay đổi ý kiến không đồng ý nữa thể hiện tại bản ghi âm mà ông T4, ông T1 đã giao nộp. Việc các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 901, tờ bản đồ số 13, diện tích 578m<sup>2</sup>, tại công chứng tại Phòng C1, số công chứng 07608/2022, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/3/2022 là có sự nhầm lẫn là đúng thực tế, khách quan, phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Vì vậy, có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Về hậu quả hợp đồng vô hiệu: Hợp đồng chuyển nhượng, có giá trị chuyển nhượng là 180.000.000 đồng, tuy nhiên do có sự nhầm lẫn thửa đất nên hợp đồng chuyển nhượng này là vô hiệu, giữa các bên không có sự giao nhận tiền, không thực hiện việc bàn giao đất trên thực tế, không phát sinh quyền, nghĩa vụ giữa các bên,

nên ông T1, ông T4 không phát sinh nghĩa vụ trả lại tiền chuyển nhượng và T, bà T4, ông V, bà N1 không phát sinh nghĩa vụ bàn giao lại thửa đất số 901.

Buộc ông Nguyễn Đức T, bà Huyền Tô Nữ Giang T11, ông Nguyễn Khắc V, bà Nguyễn Thị Hồng N1 trả lại cho ông Phạm Hồng T1 và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn T3 là Ông Trần Văn S1, bà Nguyễn Thị L, anh Trần Trung T8, anh Trần Anh T9, chị Trần Thị Thủy T10 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 564348 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 09/7/2019 cho người sử dụng đất ông Phạm Hồng T1, người cùng sử dụng đất ông Trần Văn T3.

Ông Phạm Hồng T1 và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn T3 là Ông Trần Văn S1, bà Nguyễn Thị L, anh Trần Trung T8, anh Trần Anh T9, chị Trần Thị T12 có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính nếu có khi làm thủ tục theo quy định của pháp luật.

[6]. Đối với các đương là Nguyễn Khắc V, Nguyễn Thị Hồng N1, Nguyễn Đức T5, Nguyễn Thị H, Nguyễn Trường S và Phạm Thị H1, trong quá trình giải quyết vụ án những người này không tranh chấp gì đến thửa đất 905 và thửa đất 901 và không đề nghị Tòa án xem xét giải quyết về nội dung gì là phù hợp với quyền tự định đoạt của đương sự.

[7]. Đối với các đương sự là Phan Văn H3, bà Phan Thị H4, bà Nguyễn Thị H5 và ông Trần Văn T7, các quyền lợi, nghĩa vụ đã được giải quyết tại các Bản án, Quyết định của Tòa án nên được bảo vệ theo đúng quy định của pháp luật.

[8]. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Đức T phải chịu 3.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản.

Trả lại cho ông T1 3.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định, định giá sau khi thu được của ông T, bà N.

[9]. Về án phí: Ông Nguyễn Đức T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Sung ngân sách nhà nước số tiền 300.000 đồng của ông Nguyễn Đức T đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2021/0021738 ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Trả lại cho bà Quách Thị N số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí (do ông Nguyễn Đức T đã nộp thay) tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2021/0021739 ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Trả lại cho ông Phạm Hồng T1 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn T3 là ông Trần Văn S1, bà Nguyễn Thị L, anh Trần Trung T8, anh Trần Anh T9, chị Trần Thị T12 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 4, Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 217, Điều 218, Điều 227, Điều 228, Điều 245 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ các khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai Điều 124; Điều 126; Điều 131; Điều 385; Điều 398; Điều 407; Điều 501; Điều 502; Điều 689 của Bộ luật dân sự

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Về yêu cầu khởi kiện của bà Quách Thị N và ông Nguyễn Đức T: Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Quách Thị N và ông Nguyễn Đức T về việc yêu cầu Toà án công nhận hiệu lực việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T3 và ông Phạm Hồng T1 với là Nguyễn Đức T và Quách Thị N đối với thửa đất số 905, tờ bản đồ số 13, diện tích 502,4m<sup>2</sup> theo GCN QSDĐ số CQ 564345 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 09/07/2019.

Nguyên đơn bà Quách Thị N và ông Nguyễn Đức T có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

Về yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hồng T1 và ông Trần Văn T3: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T3 và ông Phạm Hồng T1 tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Phạm Hồng T1, bà Trần Thị Lan H2 cùng đồng sử dụng ông Trần Văn T3, bà Nguyễn Thị L với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Đức T, bà Huyền Tôn Nữ Giang T4 cùng đồng sử dụng ông Nguyễn Khắc V, bà Nguyễn Thị Hồng N1 đối với thửa đất số 901, tờ bản đồ số 13, diện tích 578m<sup>2</sup>, được Công chứng tại Phòng công chứng Đ, số công chứng 07608/2022, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/03/2022 là vô hiệu.

Về hậu quả hợp đồng vô hiệu: Ông T1, ông T4 không phát sinh nghĩa vụ trả lại 180.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và T, bà T4, ông V, bà N1 không phát sinh nghĩa vụ bàn giao lại thửa đất số 901.

Buộc ông Nguyễn Đức T và bà Huyền Tô Nữ Giang T11 trả lại cho ông Phạm Hồng T1 và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn T3 là ông Trần Văn S1, bà Nguyễn Thị L, anh Trần Trung T8, anh Trần Anh T9, chị Trần Thị Thủy T10 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 564348 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 09/7/2019 cho người sử dụng đất ông Phạm Hồng T1, người cùng sử dụng đất ông Trần Văn T3.

Ông Phạm Hồng T1 và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn T3 là ông Trần Văn S1, bà Nguyễn Thị L, anh Trần Trung T8, anh Trần Anh T9, chị Trần Thị T12 có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn

liền với đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính nếu có khi làm thủ tục theo quy định của pháp luật.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản:

Ông Nguyễn Đức T phải chịu 3.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản

Trả lại cho ông Phạm Hồng T1 3.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định, định giá sau khi thu được của ông Nguyễn Đức T.

Về án phí: Ông Nguyễn Đức T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Sung ngân sách nhà nước số tiền 300.000 đồng của ông Nguyễn Đức T đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2021/0021738 ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Trả lại cho bà Quách Thị N số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí (do ông Nguyễn Đức T đã nộp thay) tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2021/0021739 ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Trả lại cho ông Phạm Hồng T1 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí (do ông Lê Công T2 đã nộp thay) ông Phạm Hồng T1 theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2022/0000027 ngày 28/12/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Trả lại cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn T3 là ông Trần Văn S1, bà Nguyễn Thị L, anh Trần Trung T8, anh Trần Anh T9, chị Trần Thị T12 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí (do ông Lê Công T2 đã nộp thay) ông Trần Văn T3 theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2022/0000028 ngày 28/12/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

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 thoả 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.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh, 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

**Lê Đình Thanh**