

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
HUYỆN EAKAR Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
TỈNH ĐẮK LẮK

Bản án số: **66/2024/DSST**

Ngày: 26/9/2024.

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng*

Chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN EAKAR, TỈNH ĐẮK LẮK

Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Nhã Phương

Các hội thẩm nhân dân: Ông Lê Khắc Dũng và ông Phan Xuân Thắng

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Phạm Xuân Quyết – Chức vụ: Thư ký
Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar tham gia phiên tòa: Ông
Nguyễn Tất Tại - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk, mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 179/2022/TLST – DS, ngày 14 tháng 6 năm 2022, về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 62/2024/QĐXXST-DS, ngày 16/8/2024; quyết định hoãn phiên tòa số 48/2024/QĐST -DS ngày 30/8/2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà **Lê Thị T** sinh năm 1961. Địa chỉ: Thôn 9, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. *Có mặt*

- **Bị đơn:** Ông **Phạm Minh C**. Địa chỉ: Thôn 9, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. *Có mặt*

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông **Hà Văn H**, sinh năm 1981. Nơi cư trú: Buôn Mrông B, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. *Có mặt*

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

+ Bà Phạm Thị H, sinh năm 1988. *Vắng mặt*

+ Ông Phạm Đức H, sinh năm 1985. *Vắng mặt*

+ Ông Phạm Đức H2, sinh năm 1994. *Vắng mặt*

Cùng địa chỉ: Thôn 9, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

+ Bà Phạm Thị Oanh, sinh năm 1986. Địa chỉ: thôn 05, xã Cư Ni, huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk. *Vắng mặt*

Người đại diện theo uỷ quyền của bà H, ông H, ông H2, bà O: Ông Hà Văn H, sinh năm 1981. Nơi cư trú: Buôn Mrông B, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

+ Ông **Phạm Văn Đ**. Địa chỉ: Thôn 9, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. *Vắng mặt*

* **Người làm chứng: Bà Lương Thị N**

Địa chỉ: Thôn 9, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. *Vắng mặt*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* **Nguyên đơn bà Lê Thị T trình bày:**

Năm 2006, ông Phạm Minh C có sang nhượng cho gia đình tôi mảnh đất với diện tích 6.370m² thuộc tờ bản đồ số 15, thửa số 96, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 175232 cấp ngày 14/7/1999 mang tên Phạm Minh C với số tiền 20.000.000đ, gia đình tôi đã đưa cho ông C 4.000.000đ và yêu cầu gia đình ông C viết giấy sang nhượng mua bán nhưng ông C nói anh em, bác cháu với nhau nên không cần phải viết giấy tờ gì, vì cả nể và tin tưởng là người nhà nên gia đình tôi cũng không yêu cầu nữa. Hai bên chỉ thỏa thuận bằng miệng, khi nào làm thủ tục sang nhượng xong sẽ giao đủ số tiền còn lại.

Đến tháng 2/2008 gia đình tôi đã cất hai căn nhà gỗ trên mảnh đất đó để ở, đến tháng 5/2009 chồng tôi mất thì ông C sang nhà tôi đòi lại một nửa số diện tích đất trên, vì chồng tôi đã mất nên mấy mẹ con tôi đã đồng ý cho ông C lấy lại một phần số diện tích đất. Đến tháng 8/2010 gia đình tôi được nhà nước hỗ trợ xây nhà theo chương trình 167, tại thời điểm này ông C đang làm thôn phó thôn 9 xã EaPal, khi tôi làm nhà thì gia đình ông C cũng không có ý kiến gì, tôi đã đề nghị gia đình ông C hoàn tất thủ tục mua bán đất để gia đình tôi làm bìa đất để làm nhà nhưng ông C nói không có bìa ở nhà vì đã mang đi cầm cố vay vốn. Đến năm 2014 UBND xã đã xuống đo đạc làm bìa cho những hộ chưa có bìa và những hộ đang có sai lệch đất đai thì gia đình tôi lại yêu cầu gia đình ông C làm giấy sang nhượng đất và đưa bìa gốc cho gia đình tôi tách thửa. Vào ngày 12/5/2014 gia đình ông C đã đồng ý viết giấy tay sang nhượng diện tích là 3.185m², có tứ cận: Phía Đông giáp Nguyễn Hay; phía Tây giáp Phạm Quốc T; phía Nam giáp đường đi; phía Bắc giáp Phạm Quốc T nhưng sau đó ông C vẫn chưa lấy bìa gốc về nên gia đình tôi vẫn chưa thể hoàn tất thủ tục tách thửa. Mãi đến năm 2018, được sự nhất trí của các thành viên trong gia đình ông C mới đưa bìa gốc cho con gái tôi là Phạm Thị V đi dính chính và làm thủ tục tách thửa. Hai bên thỏa thuận mọi chi

phí sang nhượng gia đình tôi chịu trách nhiệm thanh toán nhưng ông C lại yêu cầu gia đình tôi phải chịu thêm lệ phí mua đất thổ cư cho phần đất 2.805,1m² của ông đang sử dụng, xét thấy như vậy là không hợp lý và điều kiện gia đình tôi cực kỳ khó khăn không thể đáp ứng yêu cầu của ông nên sau khi có trích lục đành hoãn và trả bìa gốc lại cho ông C.

Đến năm 2022, các con tôi hỗ trợ chi phí làm bìa đỏ nên tôi có nói ông C hoàn tất thủ tục thì ông C nói không biết gì nữa hỏi con trai ông là Phạm Đức H2, khi hỏi thì anh Hùng nói anh đã mang bìa lên địa chính phân lô để bán rồi, con tôi có thắc mắc sao lại phân lô cả đất của gia đình tôi thì anh Hùng nói không biết hỏi bố anh. Xét thấy gia đình ông C cố tình không muốn hoàn tất thủ tục sang nhượng nên tôi đã làm đơn lên cấp có chính quyền để hỗ trợ gia đình tôi, để tôi được yên tâm làm ăn sinh sống trên mảnh đất của gia đình mình. Ngày 08/5/2022, tại buổi làm việc tại hội trường thôn 9, xã EaPal tôi và ông C có thống nhất khi làm xong thủ tục sang tên 3.562,8m² thì tôi sẽ hỗ trợ đưa cho ông C 50.000.000đ (là tổng số tiền nợ cũ 16.000.000đ và tiền hỗ trợ là 34.000.000đ). Nhưng cho đến nay ông C vẫn không thực hiện theo thỏa thuận nên hiện nay tôi không đồng ý đưa cho ông C số tiền hỗ trợ 34.000.000đ mà chỉ đồng ý trả số tiền đất còn nợ là 16.000.000đ.

Tôi yêu cầu tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2014 và buộc ông Phạm Minh C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.562,8m² thuộc thửa đất số 48, tờ bản đồ 07, tọa lạc tại thôn 9, xã EaPal, huyện EaKar, tỉnh Đắk Lắk.

**** Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông C cũng như đại diện cho những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H, ông H, ông H2, bà O: ông Hà Văn H trình bày:***

Bà Lê Thị T là em họ hàng với Phạm Minh C. Năm 1990, vợ chồng ông C cùng các con vào thôn 9, xã EaPal khai hoang đất để sản xuất nông nghiệp. Năm 1999, UBND huyện EaKar cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số P175232, do UBND huyện EaKar cấp ngày 14/7/1999 cho Hộ: Phạm Văn Chúc với diện tích là 3185m², có tứ cận: Phía Đông giáp Nguyễn H; phía Tây giáp Phạm Quốc T; phía Nam giáp đường đi; phía Bắc giáp Phạm Quốc T.

Năm 2007, do mẹ con bà T không có đất ở và sản xuất, vì thương hoàn cảnh khó khăn của em dâu nên ông C có cho bà T mượn diện tích đất này để ở và trồng trọt, sau đó mẹ con bà T đã làm căn nhà gỗ trên đất để ở. Ông C biết việc bà T làm nhà nhưng không có ý kiến phản đối, vì nghĩ đây là công trình tạm, khi lấy lại đất thì tháo dỡ ngôi nhà gỗ cũng đơn giản. Đến năm 2010, ông C về quê, khi trở vào thì thấy bà T xây nhà trên đất của ông C theo diện hộ nghèo, ông không đồng ý, nhưng lúc này nhà đã xây xong. Ông C gặp bà T nói chuyện về việc làm nhà trên đất mà không hỏi ý kiến

nhưng bà T nói điều kiện khó khăn, không có nhà để ở, sau này khi mua được đất ở sẽ trả lại cả đất và nhà cho ông C nên ông C cũng đồng ý.

Năm 2014, bà T có trao đổi với ông C muốn mua lại diện tích đất ông C cho mượn trước đó thì ông C đồng ý. Ông C và bà T lập Giấy sang nhượng đất vào ngày 12/5/2014, có nội dung: “Hiện nay tôi có miếng đất thuộc địa bàn thôn 9, xã EaPăl, huyện EaKar, tỉnh ĐăkLăk với diện tích là 3.185m², có tứ cận: Phía Đông giáp Nguyễn Hay; phía Tây giáp Phạm Quốc T; phía Nam giáp đường đi; phía Bắc giáp Phạm Quốc T. Vì điều kiện hoàn cảnh nay tôi sang nhượng cho chị Lê Thị T, cư trú tại thôn 9, xã EaPăl, huyện EaKar, tỉnh ĐăkLăk, với số tiền là 20.000.000 (hai mươi triệu đồng chẵn). Bên bán có trách nhiệm làm giấy tờ và sự chứng nhận của cơ quan và các chủ đất tiếp giáp. Mọi tranh chấp thuộc miếng đất trên Bên mua có trách nhiệm hoàn trả số tiền cho bên bán trong sau thời điểm bên bán hoàn tất thủ tục sang nhượng đất cho bên mua”. Giấy sang nhượng đất có xác nhận của Ban tự quản thôn. Bà T đã giao cho ông C số tiền 4.000.000đ (bốn triệu đồng), ông C đã nhận tiền nhưng không có giấy tờ và không nhớ ngày, tháng, năm nhận tiền. Thời điểm chuyển nhượng đất cho bà T, gia đình ông C gồm có 05 nhân khẩu: ông C và 04 người con là Phạm Đức H (sinh năm 1985), Phạm Thị Oanh (sinh năm 1986), Phạm Thị H (sinh năm 1988) và Phạm Đức H2 (sinh năm 1994) nhưng chỉ một mình ông C đứng ra ký đất bán cho bà T, vợ và các con của ông C không biết việc mua bán này.

Kể từ khi ông C và bà T viết Giấy sang nhượng đất đến nay, gia đình ông C xảy ra nhiều mâu thuẫn, với lý do: Giấy chứng nhận QSDĐ số P 175232, do UBND huyện EaKar cấp ngày 14/7/1999 cho Hộ: Phạm Văn Chúc, là quyền lợi chung của cả gia đình nhưng ông C lại một mình đem sang nhượng cho bà T mà không có sự đồng ý của các đồng sở hữu. Hơn nữa, trước đó năm 2009, bà Phạm Thị Nước (vợ ông C) chết, nên diện tích 3185m² mà ông C sang nhượng cho bà T là tài sản chung của hộ gia đình, một phần diện tích trên là di sản của bà Phạm Thị Nước để lại chưa được chia thừa kế. Nhưng ông C lại đem sang nhượng cho bà T mà không được sự đồng ý của các con, nay các con ông C không đồng ý sang nhượng diện tích 3185m² đã nêu ở trên cho bà Lê Thị T. Từ đó không làm thủ tục sang tên cho bà T. Giấy sang nhượng đất lập ngày 12/5/2014 giữa ông C với bà Lê Thị T chưa được Công chứng, chứng thực, chưa được Cơ quan chuyên môn vào sổ đăng ký, hơn nữa diện tích sang nhượng không có ghi chiều rộng, chiều dài, thửa đất, tờ bản đồ bao nhiêu. Và thời hạn cụ thể nào đi làm thủ tục sang nhượng, việc chuyển nhượng này thì bà T mới trả được 4.000.000đ/20.000.000đ theo thoả thuận. Như vậy, Giấy sang nhượng đất lập ngày 12/5/2014 giữa ông C với bà Lê Thị T đã vi phạm về hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ mà Bộ luật dân sự và Luật Đất đai quy định nên vô hiệu.

Ngày 02/3/2023, ông Phạm Minh C làm đơn phản tố, yêu cầu Tòa án nhân dân huyện EaKar giải quyết, tuyên: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (Giấy sang nhượng

đất) lập ngày 12/5/2014 giữa ông Phạm Minh C với bà Lê Thị T là vô hiệu. Số tiền 4.000.000đ (bốn triệu đồng) ông C đã nhận của bà T, nay ông C cùng các con đồng ý chuyển nhượng cho bà T diện tích đất là 635m² có ngôi nhà xây trên đất để bà T có chỗ ăn, ở, diện tích 635m² tương đương với số tiền 4.000.000đ (bốn triệu đồng) đã nhận, và ông C có trách nhiệm hợp tác với bà T để làm thủ tục chuyển nhượng 635m² cho bà Lê Thị T. Đơn phản tố này của ông C đều được các đồng sở hữu đồng ý. Nhưng sau khi xem xét đo đạc phần diện tích nhà bà T đang sử dụng thì gia đình ông C đồng ý chuyển nhượng cho bà T 766m² có tứ cận: Phía Nam giáp đường 9m; phía tây giáp đất còn lại của gia đình ông C 88,76m; phía Đông giáp đất ông C đang sử dụng 92,2m (21,43 + 39,18+10,98+9,27+11,39); phía Bắc giáp đất ông Phạm Quốc T 9m và bà T có trách nhiệm trả lại cho gia đình ông C phần diện tích đất còn lại. Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các con của ông C, nay tôi đề nghị Tòa án nhân dân huyện EaKar giải quyết vụ án theo nội dung phản tố của ông Phạm Minh C.

*** Ông Phạm Văn Đ trình bày:** Tôi là con trai bà Lê Thị T. Thừa đất của tôi là thửa đất số 96, tờ bản đồ 15, diện tích 6.370m² loại đất màu, tôi xác định tôi không có liên quan về việc mượn đất, mua bán hay có bất cứ thỏa thuận riêng nào với ông Phạm Minh C. Mọi việc mua bán và thỏa thuận là do mẹ tôi là bà Lê Thị T trực tiếp trao đổi cùng ông C.

*** Người làm chứng bà Lương Thị N trình bày:** Năm 2010, tôi thấy bà Lê Thị T làm nhà 167 tại miếng đất hiện nay đang sử dụng. Từ năm 2011 – 2020 tôi giữ chức vụ là trưởng thôn nên khi hai gia đình làm giấy tờ mua bán đất thì tôi đã ký xác nhận làm chứng giữa hai gia đình là mua đất giá 20.000.000đ, nhưng bà T mới đưa trước 4.000.000đ, số tiền còn lại hẹn làm bì xong thì mới thanh toán đủ.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện EaKar phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; thực hiện đúng các quy định của bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm; việc chấp hành pháp luật của các đương sự khi tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại các Điều 70, 71, 72 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Đề nghị căn cứ Điều 117, Điều 119, Điều 130, Điều 131, 500, 501, Điều 502, Điều 503 BLDS và khoản 1, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T.

+ Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng đất xác lập ngày 12/5/2014 giữa ông Phạm Minh C và bà Lê Thị T với diện tích 1.088,9m², có tứ cận: Phía đông giáp với đất ông C đang sử dụng; phía Tây giáp với phần đất còn lại của thửa 96 (là phần đất bà T đang sử dụng); phía Nam giáp đường đi dài 13m; phía Bắc giáp đất ông Phạm Quốc T dài 13m và các tài sản trên đất gồm: 01 nhà cấp 4, nhà tắm, nhà vệ sinh; 01 giếng đào năm 2008; 14 cây muồng (12 cây có tiêu leo); 07 cây nhãn trồng năm 2020; 10 cây vải trồng năm 2020; 01 cây bơ trồng năm 2018; 03 cây bơ trồng năm 2008; 01 cây xoài trồng năm 2008; 01 cây măng cầu trồng năm 2018; 01 cây na trồng năm 2018; 02 cây mít ghép trồng năm 2015.

+ Buộc bà Lê Thị T có nghĩa vụ thanh toán cho ông Phạm Minh C số tiền 16.946.250đ.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Minh C.

+ Tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng đất xác lập ngày 12/5/2014 giữa ông Phạm Minh C và bà Lê Thị T vô hiệu. Buộc bà T trả lại cho ông C diện tích 2.696,1 m², có tứ cận: Phía Đông giáp với đất công nhận cho bà T dài 87,58m; phía Tây giáp với đất ông Phạm Quốc T dài 75,2m ; phía Nam giáp đường đi dài 44,1m; phía Bắc giáp đất ông Phạm Quốc T dài 27,75m vô hiệu. Ông Nguyễn Thành Chức được quyền quản lý, sử dụng đối với quyền sử dụng đất nêu trên và sở hữu các tài sản trên đất gồm 04 cây vải trồng năm 2008; 40 cây vải trồng năm 2020; 23 cây nhãn trồng năm 2020; 09 cây mít ghép trồng năm 2020; 01 cây mít thường trồng năm 2020; 01 cây ổi trồng năm 2008; 01 cây na trồng năm 2018; 02 cây bơ trồng năm 2008; 01 cây bơ trồng năm 1018; 02 cây măng cầu trồng năm 2018

+ Buộc ông Phạm Minh C có nghĩa vụ thanh toán cho bà Lê Thị T giá trị tài sản trên đất với số tiền 95.708.200đ.

Về chi phí tố tụng và án phí: Đề nghị HĐXX giải quyết theo quy định

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, phân trình bày của nguyên đơn, bị đơn, quan điểm của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án nhân dân huyện Ea Kar xác định đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” nên căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ Luật tố tụng dân sự để thụ lý và giải quyết là đúng theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp: Theo nội dung giấy sang nhượng đất lập ngày 12/5/2014 giữa bà T và ông C đối với diện tích đất 3.185m² là một phần diện tích đất nằm trong thửa đất số 96, tờ bản đồ số 15 có nguồn gốc là do gia đình ông C, bà Nước và các con khai hoang vào năm 1990; đến năm 1999, được UBND huyện EaKar cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số P175232 cho hộ gia đình ông C. Năm 2009, bà Nước chết nhưng không để lại di chúc. Như vậy, đây là tài sản chung của hộ gia đình ông C.

Gia đình bà T và gia đình ông C có mối quan hệ bà con họ hàng với nhau nên bà T cho rằng năm 2006, gia đình ông C có chuyển nhượng (không làm giấy tờ) cho gia đình bà 6.370m² thuộc tờ bản đồ số 15, thửa số 96, tọa lạc tại thôn 9, xã EaPăl, huyện EaKar, tỉnh Đắk Lắk với số tiền 20.000.000đ, nhưng gia đình ông C lại xác định vì thương hoàn cảnh khó khăn của em dâu nên ông C có cho bà T mượn diện tích đất này để ở và trồng trọt, sau đó mẹ con bà T đã làm căn nhà gỗ trên đất để ở. Ông C biết việc bà T làm nhà nhưng không có ý kiến phản đối, vì nghĩ đây là công trình tạm, khi lấy lại đất thì tháo dỡ ngôi nhà gỗ cũng đơn giản. Đến năm 2010, bà T được nhà nước xây cho căn nhà nhỏ theo diện hộ nghèo chương trình 167, bà T xác định ông C không có ý kiến gì về việc này vì tại thời điểm này ông C đang làm thôn phó thôn 9, xã EaPăl nhưng ông C lại xác định khi đó ông C về quê, khi trở vào thì thấy nhà đã xây xong trên đất của ông C theo diện hộ nghèo, ông không đồng ý, nhưng lúc này nhà đã xây xong nên vào năm 2014 ông C và bà T lập giấy sang nhượng đất vào ngày 12/5/2014 với diện tích là 3.185m², có tứ cận: Phía Đông giáp Nguyễn Hay; phía Tây giáp Phạm Quốc T; phía Nam giáp đường đi; phía Bắc giáp Phạm Quốc T thuộc địa bàn thôn 9, xã EaPăl, huyện EaKar, tỉnh Đắk Lắk với giá 20.000.000đ, thỏa thuận bên bán có trách nhiệm làm giấy tờ và bên mua có trách nhiệm hoàn trả số tiền cho bên bán sau thời điểm bên bán hoàn tất thủ tục sang nhượng đất cho bên mua. Giấy sang nhượng đất có xác nhận của Ban tự quản thôn. Bà T đã giao cho ông C số tiền 4.000.000đ (bốn triệu đồng), ông C đã nhận tiền nhưng không có giấy tờ và không nhớ ngày, tháng, năm nhận tiền. Như vậy, theo lời trình bày ở trên thì các bên đều không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh ngoài giấy sang nhượng đất lập vào ngày 12/5/2014. Việc ông C và bà T xác lập giấy sang nhượng đất ngày 12/5/2014, diện tích đất 3.185m², với giá là 20.000.000đ là có thật; bà T đã nhận đất nhưng mới giao cho ông C số tiền là 4.000.000đ (1/5 số tiền nhận chuyển nhượng).

+ Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng được lập thành văn bản nhưng không được chứng thực theo quy định là vị phạm về hình thức theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai.

+ Về nội dung: Diện tích đất 3.185m² là tài sản chung của hộ gia đình và khi bà Nước chết cũng chưa chia di sản thừa kế nhưng khi chuyển nhượng chỉ có mình

ông C đứng ra giao dịch chuyển nhượng cho bà T mà không được sự đồng ý của các thành viên trong hộ gia đình là vi phạm khoản 2 Điều 212 BLDS.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 12/5/2014: giữa ông C với bà T đối với diện tích đất 3.185m² đã vô hiệu vì đã vi phạm về hình thức và nội dung của hợp đồng. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án ông C và các thành viên trong gia đình đã đồng ý tiếp tục thực hiện một phần hợp đồng chuyển nhượng cho bà T diện tích đất là 766m²; Qua xem xét hiện trạng các tài sản mà bà T tạo lập trên đất và điều kiện tách thửa theo quy định đối với đất nông nghiệp tối thiểu phải là 1.000m²; hơn nữa, vào năm 2008, nhà nước đã xây cho bà T 01 căn nhà thuộc diện chương trình 167 (chính sách hỗ trợ nhà cho hộ nghèo) trên phần diện tích đất này. Do đó, cần phải chấp nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 12/5/2014 giữa bà T và ông C, với diện tích đất là 1.088,9m². Theo thỏa thuận diện tích 3.185m² đất có giá trị chuyển nhượng là 20.000.000đ; bà T đã trả được số tiền là 4.000.000đ (1/5 giá trị hợp đồng) tương đương với giá trị của 637m² (1/5 diện tích đất đã thỏa thuận chuyển nhượng). Do đó, bà T phải trả tiền đối với phần diện tích đất còn lại cho ông C: $1.088,9\text{m}^2 - 637\text{m}^2 = 451,9\text{m}^2$. Theo kết quả định giá, xác định 1m² có trị giá là 37.500đ. Như vậy, cần buộc bà T phải trả thêm cho ông C số tiền là: $451,9\text{m}^2 \times 37.500\text{đ} = \mathbf{16.946.250\text{đ}}$.

Buộc bà T phải trả lại cho ông C diện tích đất là 2.696,1m² và các tài sản gắn liền trên đất. Trong quá trình quản lý sử dụng diện tích đất là 2.696,1m² bà T có tạo lập được các tài sản trên đất có trị giá là 95.706.100đ (theo kết quả định giá). Do các tài sản trên đất được giao lại cho ông C nên cần buộc ông C có nghĩa vụ trả lại cho bà T số tiền là **95.706.100đ**.

Từ những phân tích trên cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T.

+ Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng đất xác lập ngày 12/5/2014 giữa ông Phạm Minh C và bà Lê Thị T với diện tích 1.088,9m², có tứ cận: Phía đông giáp với đất ông C đang sử dụng dài 92,1m; phía Tây giáp với phần đất còn lại của thửa 96 (là phần đất bà T đang sử dụng) dài 87,58m; phía Nam giáp đường đi dài 13m; phía Bắc giáp đất ông Phạm Quốc T dài 13m và các tài sản trên đất gồm: 01 nhà cấp 4, nhà tắm, nhà vệ sinh; 01 giếng đào năm 2008; 14 cây muồng (12 cây có tiêu leo); 07 cây nhãn trồng năm 2020; 10 cây vải trồng năm 2020; 01 cây bơ trồng năm 2018; 03 cây bơ trồng năm 2008; 01 cây xoài trồng năm 2008; 01 cây măng cầu trồng năm 2018; 01 cây na trồng năm 2018; 02 cây mít ghép trồng năm 2015.

+ Buộc bà Lê Thị T có nghĩa vụ thanh toán cho ông Phạm Minh C số tiền **16.946.250đ**.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Minh C.

+ Tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng đất xác lập ngày 12/5/2014 giữa ông Phạm Minh C và bà Lê Thị T vô hiệu. Buộc bà T trả lại cho ông C diện tích 2.696,1 m², có tứ cận: Phía Đông giáp với đất công nhận cho bà T dài 87,58m; phía Tây giáp với đất ông Phạm Quốc T dài 75,2m ; phía Nam giáp đường đi dài 44,1m; phía Bắc giáp đất ông Phạm Quốc T dài 27,75m vô hiệu. Ông Phạm Minh C được quyền quản lý, sử dụng đối với quyền sử dụng đất nêu trên và sở hữu các tài sản trên đất gồm 04 cây vải trồng năm 2008; 40 cây vải trồng năm 2020; 23 cây nhãn trồng năm 2020; 09 cây mít ghép trồng năm 2020; 01 cây mít thường trồng năm 2020; 01 cây ổi trồng năm 2008; 01 cây na trồng năm 2018; 02 cây bơ trồng năm 2008; 01 cây bơ trồng năm 1018; 02 cây măng cầu trồng năm 2018

+ Buộc ông Phạm Minh C có nghĩa vụ thanh toán cho bà Lê Thị T giá trị tài sản trên đất với số tiền **95.708.200đ**.

Khấu trừ nghĩa vụ thanh toán tiền giữa bà Lê Thị T và ông Phạm Minh C. Buộc ông Phạm Minh C có nghĩa vụ thanh toán cho bà Lê Thị T số tiền: 95.708.200 đồng - 16.946.250 đồng = **78.761.950đồng**.

Bà Lê Thị T và ông Phạm Minh C có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật

[3]. Về yêu cầu định giá lại tài sản của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 08/8/2024 Hội đồng định giá huyện Ea Kar tiến hành định giá tài sản tranh chấp theo quyết định định giá tài sản và thành lập hội đồng định giá số 20/2024/QĐ – ĐG ngày 31/7/2024 của Toà án nhân dân huyện Ea Kar. Tại buổi định giá các đương sự có mặt, Hội đồng định giá đã giải thích quyền thoả thuận giá trị tài sản tranh chấp để các đương sự tự thoả thuận với nhau về giá trị tài sản nhưng các đương sự không thoả thuận được giá trị tài sản tranh chấp. Tại buổi định giá, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn và đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn H có mặt. Sau khi Hội đồng định giá thông qua giá trị tài sản tranh chấp, các đương sự đồng ý và không có ý kiến gì về kết quả định giá. Đồng thời, sau khi ký biên bản định giá các đương sự không khiếu nại về giá và không yêu cầu định giá lại tài sản. Sau khi Toà án nhân dân huyện Ea Kar ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử số 62/2024/QĐXXST-DS ngày 16/8/2024 thì ngày 30/8/2024 bị đơn yêu cầu định giá lại tài sản vì cho rằng hội đồng định giá xác định giá đất thì quá thấp còn giá cây trồng thì quá cao nhưng không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Xét yêu cầu định giá lại tài sản của đương sự là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng:

Chi phí thẩm định, định giá và đo đạc là 14.000.000đ, do nguyên đơn bà Lê Thị T đã nộp tạm ứng và đã chi xong. Do yêu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần và yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận một phần nên cần buộc mỗi bên phải chịu ½ chi phí tố tụng này. Bà Lê Thị T phải chịu 7.000.000đ tiền chi phí tố tụng được khấu trừ số tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp, ông Phạm Minh C có trách nhiệm trả lại cho bà Lê Thị T 7.000.000đ chi phí tố tụng.

[4]Về án phí: Căn cứ điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn phải chịu án phí DSST. Tuy nhiên, ông C sinh năm 1960, là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí DSST. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn bà Lê Thị T phải chịu án phí DSST; Tuy nhiên, bà Lê Thị T, sinh năm 1961, là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí DSST

Hoàn trả cho ông Phạm Minh C số tiền tạm ứng án phí 300.000đ đã nộp tạm ứng theo biên lai thu số AA/2022/0000932 ngày 06/4/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện EaKar.

Xét quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar là có căn cứ nên cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165; khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 117, Điều 119, Điều 130, Điều 131, 500, 501, Điều 502, Điều 503 BLDS và khoản 1, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013

- Căn cứ điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị T.

+ Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng đất xác lập ngày 12/5/2014 giữa ông Phạm Minh C và bà Lê Thị T với diện tích 1.088,9m², có tứ cận: Phía đông giáp với đất ông C đang sử dụng dài 92,1m; phía Tây giáp với phần đất còn lại của

thửa 96 (là phần đất bà T đang sử dụng) dài 87,58m; phía Nam giáp đường đi dài 13m; phía Bắc giáp đất ông Phạm Quốc T dài 13m. Bà Lê Thị T được quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích đất nêu trên và sở hữu các tài sản trên đất gồm: 01 nhà cấp 4, nhà tắm, nhà vệ sinh; 01 giếng đào năm 2008; 14 cây muồng (12 cây có tiêu leo); 07 cây nhãn trồng năm 2020; 10 cây vải trồng năm 2020; 01 cây bơ trồng năm 2018; 03 cây bơ trồng năm 2008; 01 cây xoài trồng năm 2008; 01 cây măng cầu trồng năm 2018; 01 cây na trồng năm 2018; 02 cây mít ghép trồng năm 2015.

+ Buộc bà Lê Thị T có nghĩa vụ thanh toán cho ông Phạm Minh C số tiền **16.946.250đ**.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Minh C.

+ Tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng đất xác lập ngày 12/5/2014 giữa ông Phạm Minh C và bà Lê Thị T vô hiệu. Buộc bà T trả lại cho ông C diện tích 2.696,1 m², có tứ cận: Phía Đông giáp với đất công nhận cho bà T dài 87,58m; phía Tây giáp với đất ông Phạm Quốc T dài 75,2m ; phía Nam giáp đường đi dài 44,1m; phía Bắc giáp đất ông Phạm Quốc T dài 27,75m vô hiệu. Ông Phạm Minh C được quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích đất nêu trên và sở hữu các tài sản trên đất gồm 04 cây vải trồng năm 2008; 40 cây vải trồng năm 2020; 23 cây nhãn trồng năm 2020; 09 cây mít ghép trồng năm 2020; 01 cây mít thường trồng năm 2020; 01 cây ổi trồng năm 2008; 01 cây na trồng năm 2018; 02 cây bơ trồng năm 2008; 01 cây bơ trồng năm 1018; 02 cây măng cầu trồng năm 2018

+ Buộc ông Phạm Minh C có nghĩa vụ thanh toán cho bà Lê Thị T giá trị tài sản trên đất với số tiền **95.708.200đ**.

Khấu trừ nghĩa vụ thanh toán tiền giữa bà Lê Thị T và ông Phạm Minh C. Buộc ông Phạm Minh C có nghĩa vụ thanh toán cho bà Lê Thị T số tiền: **78.761.950đồng**.

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

Bà Lê Thị T và ông Phạm Minh C có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và chịu các nghĩa vụ tài chính (nếu có)

3. Về chi phí tố tụng:

Bà Lê Thị T phải chịu 7.000.000đ tiền chi phí tố tụng được khấu trừ số tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp, ông Phạm Minh C có trách nhiệm trả lại cho bà Lê Thị T 7.000.000đ chi phí tố tụng.

4. Về án phí:

Bà Lê Thị T và ông Phạm Minh C đều được miễn án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Hoàn trả cho ông Phạm Minh C số tiền tạm ứng án phí 300.000đ đã nộp tạm ứng theo biên lai thu số AA/2022/0000932 ngày 06/4/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện EaKar.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn luật định 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn luật định 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết công khai theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Trường hợp bản án 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, 7a 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 huyện EaKar;
- Chi cục THADS huyện EaKar;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Thị Nhã Phương