

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KON TUM**

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

Bản án số: 30/2024/DS-PT

Ngày : 30/12/2024

“*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 KON TUM

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa : Bà Nguyễn Thị Như Mai.

Các Thẩm phán : Ông Huỳnh Nguyên và bà Dương Thị Vân.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Trần Thị Tuyết – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum:* Bà Chu Thị Sáu – Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 12 năm 2024, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 32/2024/TLPT-DS ngày 31 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Kon Plông, tỉnh Kon Tum bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 32/2024/QĐXX-PT ngày 18 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông A D, sinh năm 1959 và bà Y X, sinh năm 1960. Cùng trú tại: Thôn K, xã M, huyện K, tỉnh Kon Tum. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Pha L, sinh năm 1986. Trú tại: Khu phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Địa chỉ liên hệ: I B, phường T, Tp., tỉnh Kon Tum. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê Bá Q - Công ty TNHH MTV B1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ; Địa chỉ: 1 L, khu phố A, T, B, Đồng Nai. Có mặt.

- Bị đơn: Anh Đỗ Văn K, sinh năm 1981. Trú tại: Số nhà A, đường V, tổ dân phố D, thị trấn M, huyện K, tỉnh Kon Tum. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Phú D1, sinh năm 1994. Trú tại: H C, phường N thành phố K, tỉnh Kon Tum. Có mặt.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Y T, sinh năm 1988. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Ông A T1, sinh năm 1995. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Ông A T2, sinh năm 2000. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Cháu Trần Y Thảo V, sinh năm 2008. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp cho Trần Y Thảo V là bà Y T.

+ Cháu A M, sinh năm 2008. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp cho cháu A M là bà Y Bên.

+ Ông Hoàng Văn T3, sinh năm 1981. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Cùng trú tại: Thôn K, xã M, huyện K, tỉnh Kon Tum.

+ Bà Ngô Thi H, sinh năm 1986. Trú tại: Số nhà A, đường V, tổ dân phố D, thị trấn M, huyện K, tỉnh Kon Tum. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Văn K1, sinh năm 1985. Trú tại: B P, Tổ dân phố C, thị trấn M, huyện K, tỉnh Kon Tum. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Phòng Tài nguyên và môi trường huyện K: Ông Phan Thế V1 Phó trưởng Phòng (Triệu tập tại giai đoạn phúc thẩm). Có mặt.

3. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K: Ông Đinh Xuân T4 – Giám đốc (Triệu tập tại giai đoạn phúc thẩm). Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 12 tháng 5 năm 2023, các bản tự khai và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Theo Quyết định số 1496/QĐ-UBND ngày 19/12/2011 của Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Kon Tum, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (viết tắt là GCN QSD) đất lâm nghiệp cho nhân dân xã M thuộc dự án phát triển lâm nghiệp để cải thiện đời sống vùng I. Theo đó, hộ gia đình ông A D, bà Y X được UBND huyện K cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số

BG 673356, thửa đất số 07, tờ bản đồ số 13, địa chỉ thửa đất tại: [Thôn K, xã M, huyện K, tỉnh Kon Tum](#), diện tích 7.090,5m², hình thức sử dụng: riêng 7.090,5m², chung: không, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đến ngày 19/12/2061; nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất để hộ gia đình ông [A D](#) sử dụng. Tại thời điểm này, hộ gia đình ông [D](#) có 07 người gồm: [A D](#), sinh năm 1959; [Y X](#), sinh năm 1960; [Y T](#), sinh năm 1988; [A T1](#), sinh năm 1995; [A T2](#), sinh năm 2000; [Trần Y Thảo V](#), sinh năm 2008 và [A M](#), sinh năm 2008.

Ngày 10/9/2020, ông [A D](#), bà [Y X](#) ký kết hợp đồng chuyển nhượng viết tay cho ông [Đỗ Văn K](#) diện tích 2.354,9 m², vị trí tứ cận do ông Khánh tự vẽ và tự tính diện tích, ông [D](#), bà [X](#), ông [K](#) và các thành viên trong hộ gia đình ông [A D](#) không có đến thực địa để đo vẽ, cắm mốc giới; giá chuyển nhượng đất 236.000.000 đồng (Hai trăm, ba mươi sáu triệu đồng). Hai bên đã giao nhận tổng cộng là 210.000.000 đồng (Hai trăm mười triệu đồng).

Sau khi ký hợp đồng, ông [A D](#) đã bàn giao GCN QSD đất nêu trên cho ông [Đỗ Văn K](#) giữ từ ngày 10/9/2020 đến tháng 4/2022 để ông [K](#) làm thủ tục tách thửa, sang tên nhưng ông [K](#) không tiến hành công chứng Hợp đồng chuyển nhượng đất, thực hiện các thủ tục tách thửa và không thanh toán số tiền 26.000.000 đồng (Hai mươi sáu triệu đồng) còn lại cho gia đình ông [D](#), bà [X](#). Gia đình ông [A D](#) đã nhiều lần yêu cầu ông [K](#) trả lại GCN QSD đất nhưng ông [K](#) không trả. Gia đình ông [A D](#) đã làm đơn gửi đến [Công an xã M](#) để giải quyết thì ông [K](#) mang GCN QSD đất vào nhà ông [A D](#) để trả lại. Do vậy, gia đình ông [A D](#) đã chuyển trả lại cho ông [Đỗ Văn K](#) toàn bộ số tiền đã nhận là 210.000.000 đồng (Hai trăm, mười triệu đồng). Trong thời gian này có [Hoàng Văn T3](#) cư trú [Thôn K, xã M, huyện K, tỉnh Kon Tum](#) đến thửa đất này dựng hàng rào trên đất của hộ gia đình ông [A D](#), cản trở việc sử dụng đất của hộ gia đình ông. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn (ông [A D](#) và bà [Y X](#)) và bị đơn (ông [Đỗ Văn K](#)) ký kết ngày 10/9/2020 đối với phần diện tích đất 2.354,9m² thuộc một phần thửa đất nêu trên là vô hiệu và yêu cầu ông [Hoàng Văn T3](#) tháo dỡ, di dời hàng rào mà ông [T3](#) rào trên đất. Vì nguyên đơn [A D](#) và [Y X](#) đã chuyển trả lại đủ số tiền 210.000.000đ đã nhận từ bị đơn ông [Đỗ Văn K](#) đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2020 nên nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ý kiến của người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của của ông [A D](#), bà [Y X](#):

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2020 giữa ông [A D](#) và bà [Y X](#) với ông [Đỗ Văn K](#) đối phần diện tích đất khoảng 2.354,9m² thuộc một

phần thửa đất số 07, tờ bản đồ số 13 tại [thôn K, xã M, huyện K, tỉnh Kon Tum](#) theo GCN QSD đất số BG673356 do [UBND huyện K](#) cấp ngày 19/12/2011 bị vô hiệu như sau:

+ Thứ nhất, vi phạm về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Phần diện tích đất có tranh chấp nằm trong GCN QSD đất số BG673356 do [UBND huyện K](#) cấp ngày 19/12/2011, là đất được cấp theo Dự án phát triển lâm nghiệp để cải thiện đời sống vùng [T](#) theo Quyết định số 1946/QĐ-UBND ngày 19/12/2011 của [Ủy ban nhân dân huyện K](#).

Theo đó, cần có đủ 02 điều kiện để hộ ông [A D](#) tiến hành chuyển nhượng phần diện tích đất này là: sau khi hết thời hạn 10 năm kể từ ngày giao đất là ngày 19/12/2011 và đồng thời phải có văn bản xác nhận của UBND xã nơi có đất về việc không còn nhu cầu sử dụng đất do chuyển nơi cư trú hoặc do chuyển sang ngành nghề khác hoặc không còn khả năng lao động thì mới được chuyển nhượng.

+ Nguồn gốc diện tích đất này là đất cấp cho hộ ông [A D](#) nhưng trên Hợp đồng chỉ có ông [A D](#) và bà [Y X](#) ký giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thời điểm này, [A T1](#), [Y T](#) và [A T2](#) đều được xác định là thành viên hộ, đều có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. [A T1](#), [A T2](#) và [Y T](#) đều không ký kết Hợp đồng này và cũng không có bất kỳ văn bản nào thể hiện việc ủy quyền cho người khác thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thay cho mình.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2020 giữa ông [A D](#) và bà [Y X](#) với ông [Đỗ Văn K](#) có vi phạm về hình thức, không tuân thủ các quy định về việc công chứng, các bên chỉ lập giấy viết tay với nhau, không có ranh giới cụ thể rõ ràng. Và hiện nay, phần diện tích đất 2.354,9m² thửa đất số 7, tờ bản đồ số 13 theo GCN QSD đất số BG673356 do [UBND huyện K](#) cấp ngày 19/12/2011 đã được tách thành 02 thửa đất số 30 và thửa đất số 31 cùng tờ bản đồ số 13, trong đó một phần thửa đất tranh chấp thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 13, diện tích 2.393,6m² đã được chuyển nhượng cho bà [Lê An B](#).

Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2020 giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu.

Về việc giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu, đề nghị Tòa án không giải quyết vấn đề này vì các bên đã trao trả cho nhau những gì đã nhận.

Đối với các tài sản trên phần diện tích đất tranh chấp theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/8/2024: Có 26 trụ bê tông, được rào bằng 03 đường thép gai yêu cầu ông [T3](#) tháo dỡ, di chuyển khỏi vị trí đất.

Về án phí, chi phí tố tụng: Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông [Đỗ Văn K](#), người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà [Nguyễn Thị Phú D1](#) trình bày:

Thứ nhất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2020 không bị vô hiệu, bởi lẽ:

- Theo công văn số 3470/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 14/11/2023 của [Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh K](#) "2.Về ý kiến đối với Quyết định số 1946/QĐ-UBND ngày 19/12/2011 của [Ủy ban nhân dân huyện K](#). Qua nghiên cứu nội dung Quyết định số 1946/QĐ-UBND ngày 19/12/2011 của [Ủy ban nhân dân huyện K](#) và GCN QSD đất số BG 673356 do [Ủy ban nhân dân huyện K](#) cấp ngày 19/11/2011 không thể hiện nội dung hạn chế việc chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất và không có thông tin để xác định thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ"
- Diện tích đất theo GCN QSD đất và quyết định cấp GCN QSD đất thể hiện diện tích đất này được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, có nguồn gốc do ông [A D](#), bà [Y X](#) khai hoang nên không thuộc trường hợp quy định về điều kiện chuyển nhượng theo Điều 40 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ; đồng thời cũng không phải đất được cấp cho toàn bộ các thành viên trong gia đình nên việc chuyển nhượng không bị vô hiệu toàn bộ.
- Diện tích đất này được công nhận quyền sử dụng đất không phải giao đất, dự án [F](#) là dự án phi chính phủ không phải dự án của Nhà nước được quy định theo Điều 40 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ. Vì vậy, việc áp dụng Điều 40 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ trong trường hợp này là không đúng.
- Mặc dù hợp đồng không thể hiện vị trí rõ ràng nhưng tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/8/2024 các bên đã thừa nhận vị trí đất rõ ràng.
- Đất hộ nhưng vào thời điểm đất được Nhà nước công nhận (năm 2011) [A T2](#) còn nhỏ chưa có công sức đóng góp gì, ngoài ra diện tích đất lớn việc sang nhượng một phần nhỏ không ảnh hưởng gì đến quyền lợi của [A T2](#) (vẫn còn đất)

Thứ hai, buộc vợ chồng ông [A D](#), bà [Y X](#) tiếp tục thực hiện Hợp đồng, bởi lẽ:

- Thời điểm ông [K](#) nhận chuyển nhượng là ngày 10/9/2020 với diện tích 2.354,9 m² với giá chuyển nhượng 236.000.000đồng sau khi nhận chuyển nhượng ông [K](#) đã thanh toán số tiền 200.000đồng, đến đầu năm 2022 thanh toán thêm 10.000.0000 đồng. Tổng số tiền đã thanh toán là 210.000 đồng đến ngày 19/8/2022 vợ chồng ông [A D](#), bà [Y X](#) sang nhượng 2.393,6m² cho bà [Lê An B](#), trong đó bị trùng 738,9 m² đã sang nhượng cho ông [K](#) khiến cho hiện tại ông [K](#) chỉ còn 1.616 m². Tại phiên tòa sơ thẩm ông [K](#) đồng ý lấy diện tích đất còn lại là 1.616 m², số tiền 26.000.000 đồng còn lại theo HĐ chuyển nhượng ngày 10/9/2020 coi như bù trừ cho diện tích bị hao hụt (738,9 m²). Ông [K](#) yêu cầu nguyên đơn giao diện tích đất còn lại, các bên không phải thanh toán cho nhau thêm khoản tiền nào.

Thứ ba, trường hợp tuyên Hợp đồng vô hiệu:

Sau khi nhận chuyển nhượng ông [K](#) đã thanh toán số tiền 210.000.000 đồng/236.000.000 đồng như vậy là ông [K](#) đã thanh toán được khoảng 89% giá trị hợp đồng. Việc vợ chồng ông [A D](#), bà [Y X](#) vào năm 2020 đã đồng ý sang nhượng thửa đất trên cho ông [K](#) nhưng đến năm 2022 khi thấy giá đất tăng cao lại đổi ý không tiếp tục thực hiện hợp đồng, đây là lỗi của vợ chồng ông [A D](#), bà [Y X](#). Vì vậy, ông [K](#) yêu cầu ông [A D](#), bà [Y X](#) phải bồi thường 89% giá trị thửa đất chênh lệch thực tế theo biên bản định giá và hợp đồng ký kết ngày 10/9/2020 giữa nguyên đơn và bị đơn là:

$$89\% \times 1.650.000.000 \text{ đồng} - 236.000.000 \text{ đồng} = 1.232.500.000 \text{ đồng}$$

Vì vậy, bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2020 giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu; yêu cầu vợ chồng ông [A D](#), bà [Y X](#) tiếp tục thực hiện hợp đồng, giao diện tích đất còn lại, các bên không phải thanh toán cho nhau thêm khoản tiền nào.

Trường hợp, nếu Hợp đồng trên bị tuyên vô hiệu yêu cầu Toà án buộc Nguyên đơn bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu với số tiền 1.232.500.000 đồng.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà [Y T](#), [A T1](#), [A T2](#), [Trần Y Thảo V](#), [A M](#) đều có đơn xin xét xử vắng mặt tại các bản khai đều thống nhất với ý kiến của nguyên đơn và không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông [Hoàng Văn T3](#) có đơn xin xét xử vắng mặt, trong bản tự khai ông trình bày:

Ông không có yêu cầu độc lập, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị cơ quan có thẩm quyền tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng mà ông đã ký kết với ông Đỗ Văn K. Cụ thể là ông A D, bà Y X làm thủ tục tách thửa, chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn K để ông K làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông. Trường hợp ông K không sang nhượng đất thì ông sẽ khởi kiện sau.

Tại đơn xin xét xử vắng mặt ngày 22/9/2024 ông T3 có ý kiến: “Đất của tôi thì tôi rào, còn việc tranh chấp của ai ông không biết”.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị H (là vợ của ông Đỗ Văn K) có đơn xin xét xử vắng mặt, tại bản tự khai ngày 12/7/2024 bà H trình bày: Số tiền ông Đỗ Văn K bỏ ra mua đất trong thôn K, xã M là tiền của ông K, bà không có liên quan.

Với nội dung trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Kon Plong, tỉnh Kon Tum quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 3 Điều 144; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; Điều 227; Điều 228; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 102; Điều 117; Điều 119; Điều 122; Điều 129; Điều 212; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 99, điểm a khoản 3 Điều 167; khoản 3 Điều 192 Luật đất đai năm 2013; Điều 40; khoản 1 Điều 64 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 5 Điều 14 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 của Bộ T6.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông A D, bà Y X về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2020 giữa ông A D, bà Y X và ông Đỗ Văn K vô hiệu và yêu cầu ông Hoàng Văn T3 tháo dỡ hàng rào ra khỏi vị trí đất của hộ gia đình ông A D, bà Y X.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2020 giữa ông A D, bà Y X và ông Đỗ Văn K vô hiệu.

- Buộc ông Hoàng Văn T3 tháo dỡ hàng rào gồm 26 trụ bê tông, 03 đường thép gai kéo từ: Vị trí số 01: Tọa độ X = 1616913.22; Y = 580468.61 đến Vị trí số 02: Tọa độ X = 1616858.071; Y = 580530.761 đến Vị trí số 03: Tọa độ X = 1616842.856; Y = 580517.966 đến Vị trí số 06: Tọa độ X = 1616897.951; Y = 5804456.993 (theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/8/2024) ra khỏi vị trí đất của hộ gia đình ông A D, bà Y X.

2. Về bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu:

Chấp nhận một phần yêu cầu của bị đơn về yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu.

Buộc nguyên đơn phải có trách nhiệm liên đới bồi thường cho bị đơn số tiền là 377.538.000 đồng (*Ba trăm bảy mươi bảy triệu, năm trăm ba mươi tám nghìn đồng*).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/10/2024, bị đơn – ông [Đỗ Văn K](#) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên đơn kháng cáo. Đề nghị: Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất. Trường hợp HĐXX tuyên hợp đồng này vô hiệu thì bị đơn xác định có lỗi 20%, nguyên đơn chịu lỗi 80%. Vì đất đã được chuyển nhượng năm 2020, đến năm 2022 giá trị đất lên cao nên mặc dù ông [K](#) đã đề nghị bên nguyên đơn thực hiện thủ tục sang tên GCNQSDĐ, nhưng nguyên đơn lại chuyển nhượng đất cho người khác và chuyển nhượng chồng lần lên 1 phần diện tích đã chuyển nhượng cho ông [K](#) trước đây.

Người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông [A D](#), bà [Y X](#) đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm, không đồng ý với yêu cầu của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, [Phòng T](#) và Chi nhánh [Văn phòng đăng ký đất đai huyện K](#) đều có ý kiến: Diện tích đất đang tranh chấp được [UBND huyện K](#) cấp là quyền sử dụng đất lâm nghiệp để cải thiện đời sống vùng [T](#) cho nhân dân [xã M, huyện K, tỉnh Kon Tum](#) vào năm 2011. Tuy nhiên, theo quy định khi cấp Giấy CNQSDĐ thuộc trường hợp bị hạn chế quyền của người sử dụng đất thì tại GCNQSDĐ phải ghi chú nội dung hạn chế này. GCNQSDĐ của [A D](#) không ghi nội dung này, đề nghị HĐXX xem xét.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với những người tham gia tố tụng các đương sự đã chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ Điều 293, khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS, chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bị đơn anh [Đỗ Văn K](#), sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

+ Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn

+ Chấp nhận một phần yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu của bị đơn xác định lại lỗi của nguyên đơn là 40%, lỗi của bị đơn là 60% khi hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu, buộc nguyên đơn bồi thường cho bị đơn số tiền 503.384.000 đồng.

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 đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của anh [Đỗ Văn K](#) được thực hiện đúng theo thủ tục và trong hạn luật định, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền: Cấp sơ thẩm đã xác định đúng theo quy định khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a,c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn anh [Đỗ Văn K](#):

[3.1] *Xét tính pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2020 giữa ông [Đỗ Văn K](#) và ông [A D](#), bà [Y X](#), Hội đồng xét xử thấy rằng:*

Diện tích đất 2.354,9m² đang có tranh chấp thuộc một phần của thửa đất số 07, tờ bản đồ số 13, diện tích 7.090,5m² tại [thôn K, xã M, huyện K, tỉnh Kon Tum](#), được [UBND huyện K](#) cấp GCNQSD đất số BG673356 ngày 19/12/2011 cho hộ gia đình ông [A D](#) và bà [Y X](#) (là người đồng bào dân tộc thiểu số). Việc cấp đất này theo Quyết định số 1946/QĐ-UBND ngày 19/12/2011 thuộc Dự án phát triển lâm nghiệp để cải thiện đời sống vùng [T](#), thực hiện chính sách hỗ trợ của Nhà nước đối với người đồng bào dân tộc thiểu số quy định tại Luật đất đai năm 2003; Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ.

Theo quy định tại Điều 113 Luật Đất đai năm 2003; Điều 99, điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 192 Luật Đất đai năm 2013; Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Công văn số 1938/UBND-TNMT ngày 01/12/2023 của UBND huyện KonPlông: diện tích đất này ***chỉ được chuyển nhượng sau 10 năm kể từ ngày có quyết định giao đất nếu được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không còn nhu cầu sử dụng do chuyển khỏi địa bàn xã, phường, thị trấn nơi cư trú để đến nơi khác hoặc do chuyển sang làm nghề khác hoặc không còn khả năng lao động.***

Ngày 10/9/2020 các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa được 10 năm, do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2020 vi phạm về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bên cạnh đó, diện tích đất này được [UBND huyện K](#) cấp hộ gia đình ông [D](#), gồm có 07 người gồm: [A D](#), [Y X](#), [Y T](#), [A T1](#), [A T2](#), [Trần Y Thảo V](#) và [A M](#). Tại thời điểm ký hợp đồng ngày 10/9/2020 thửa đất trên đứng tên chủ sử dụng đất là hộ ông [A D](#) và bà [Y X](#), chưa được tách thửa, chưa chia cho các thành viên trong hộ, chưa đăng ký biến động tại cơ quan có thẩm quyền. Việc ông [A D](#) và bà [Y X](#) ký hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất mà [A T1](#), [Y T](#) và [A T2](#), [Y T5](#), [A M](#) không biết, không có ý kiến và cũng không có bất kỳ văn bản nào thể hiện việc ủy quyền thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thay cho mình là vi phạm về chủ thể giao dịch.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2020 còn vi phạm các quy định về việc không thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng, các bên chỉ lập giấy viết tay với nhau, không có ranh giới cụ thể rõ ràng. Và hiện nay, phần diện tích đất 2.354,9m² thửa đất số 7, tờ bản đồ số 13 theo GCN QSD đất số BG673356 do [UBND huyện K](#) cấp ngày 19/12/2011 đã được tách thành 02 thửa đất số 30 và thửa đất số 31 cùng tờ bản đồ số 13, trong đó một phần thửa đất tranh chấp thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 13, diện tích 2.393,6m² đã được chuyển nhượng cho bà [Lê An B](#).

Từ những nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2020 giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu là có căn cứ pháp luật, theo quy định tại điểm a, c khoản 1 Điều 117; Điều 122; Điều 123, 129 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3.2] *Về giải quyết hậu quả và bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2020 vô hiệu:*

[3.2.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2020 vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ khi giao kết.

[3.2.2] Các bên đã khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận:

Ông [A D](#), bà [Y X](#) chưa giao đất và đã nhận lại GCNQSDĐ từ anh [Đỗ Văn K](#); [Đỗ Văn K](#) đã được nhận lại số tiền đã giao là 210.000.000 đồng.

[3.2.3] Xác định thiệt hại do hợp đồng vô hiệu:

Anh [Đỗ Văn K](#) đã thanh toán cho ông [A D](#) và bà [Y X](#) số tiền 210 triệu đồng trong tổng số 236 triệu đồng mà các bên thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2020, tương đương đã thanh toán 89% giá trị hợp đồng.

Cấp sơ thẩm xác định thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu là 1.258.460.000 đồng, tương ứng với 89% giá trị của diện tích đất chuyển nhượng 2.354,9m² theo biên bản định giá tài sản ngày 15/8/2024, là có căn cứ pháp luật.

- Xác định phần lỗi gây thiệt hại:

+ Bên chuyển nhượng, ông [A D](#) và bà [Y X](#) có lỗi như sau: Thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chưa đủ điều kiện chuyển nhượng (chưa đủ 10 năm kể từ ngày được giao đất nhưng đã thực hiện việc chuyển nhượng), chưa có sự đồng ý của tất cả các thành viên trong hộ gia đình mà đã thực hiện chuyển nhượng, sau khi chuyển nhượng đất cho ông [Đỗ Văn K](#) không xác định được vị trí đã chuyển nhượng, khi ông [K](#) trả lại GCNQSDĐ để làm thủ tục tách bìa và khi đủ điều kiện chuyển nhượng lại không chuyển nhượng cho ông [K](#), chưa giải quyết được tranh chấp với ông [K](#) lại tiếp tục chuyển nhượng một phần diện tích đất này cho bà [Lê An B](#) dẫn đến đất của bà [Lê B](#) chồng lấn lên phần đất đã chuyển nhượng cho ông [Đỗ Văn K](#) diện tích 738,9 m² (theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/8/2024) điều này dẫn đến việc không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng khi đủ điều kiện, mặt khác giá trị hợp đồng bên nhận chuyển nhượng đã nhận 210 triệu đồng/236 triệu đồng tương 89% giá trị hợp đồng.

+ Bên nhận chuyển nhượng, anh [Đỗ Văn K](#) có lỗi như sau: Biết thửa đất này chưa đáp ứng điều kiện chuyển nhượng và quyền sử dụng đất là của hộ gia đình nhưng vẫn giao kết hợp đồng với ông [A D](#) và bà [Y X](#) và không chủ động liên hệ với nguyên đơn để làm thủ tục chuyển nhượng.

Hội đồng xét xử xác định hai bên đương sự đều có lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu, trong đó nguyên đơn là người có quyền sử dụng đất nên là người biết rõ tình trạng pháp lý của diện tích đất chuyển nhượng, do đó, có căn cứ xác định nguyên đơn có lỗi nhiều hơn bị đơn trong việc làm cho hợp đồng bị vô hiệu nên cần phải xác định lại tỷ lệ lỗi của nguyên đơn là 60%, bị đơn 40%. Cấp sơ thẩm xác định lỗi của nguyên đơn là 30%, bị đơn 70% là không phù hợp.

Theo đó, ông [A D](#), bà [Y X](#) phải bồi thường thiệt hại cho ông [Đỗ Văn K](#) do hợp đồng vô hiệu như sau: $60\% \times 1.258.460.000 \text{ đồng} = 755.076.000 \text{ đồng}$ (bảy trăm năm mươi lăm triệu, không trăm bảy mươi sáu nghìn đồng).

[3.3] Đối với việc ông [Hoàng Văn T3](#) tự ý rào, chôn trụ bê tông, cấp sơ thẩm đã tuyên buộc ông [T3](#) phá bỏ dỡ toàn bộ tài sản trên đất là đúng quy định của pháp luật.

[3.4]. Ngoài ra, cấp sơ thẩm còn một số thiếu sót như sau:

Bản án sơ thẩm buộc ông [A D](#) và bà [Y X](#) phải bồi thường cho anh [Đỗ Văn K](#), nhưng không tuyên nghĩa vụ chậm thi hành án theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015 là thiếu sót.

Về quyền kháng cáo: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn đều có mặt tại phiên tòa sơ thẩm, do đó, thời hạn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn được tính từ ngày tuyên bản án sơ thẩm.

[4] Từ những phân tích trên, cần chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bị đơn anh [Đỗ Văn K](#), sửa một phần bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện. Nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại cho bị đơn nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với số tiền bồi thường. Tuy nhiên, nguyên đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn nộp tiền án phí theo quy định.

Án phí phúc thẩm: Do chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn anh [Đỗ Văn K](#).

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Kon Plong, tỉnh Kon Tum.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 3 Điều 144; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 102; Điều 117; Điều 119; Điều 122; Điều 129; Điều 212; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 113 Luật Đất đai năm 2003; Điều 99, điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 192 Luật Đất đai năm 2013; Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Thông tư 02/2015/NĐ-CP ngày 27/01/2015 của [Bộ T6](#).

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 24; khoản 1 Điều 26; khoản 3 Điều 27; khoản 2 Điều 29 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông A D, bà Y X về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2020 giữa ông A D, bà Y X và ông Đỗ Văn K vô hiệu và yêu cầu ông Hoàng Văn T3 tháo dỡ hàng rào ra khỏi vị trí đất của hộ gia đình ông A D, bà Y X.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2020 giữa ông A D, bà Y X và ông Đỗ Văn K vô hiệu.

Buộc ông Hoàng Văn T3 tháo dỡ hàng rào gồm 26 trụ bê tông, 03 đường thép gai kéo từ: Vị trí số 01: Tọa độ X = 1616913.22; Y = 580468.61 đến Vị trí số 02: Tọa độ X = 1616858.071; Y = 580530.761 đến Vị trí số 03: Tọa độ X = 1616842.856; Y = 580517.966 đến Vị trí số 06: Tọa độ X = 1616897.951; Y = 5804456.993 (theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/8/2024) ra khỏi vị trí đất của hộ gia đình ông A D, bà Y X.

Về bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu:

+ Chấp nhận một phần yêu cầu của bị đơn về yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu.

+ Buộc nguyên đơn phải có trách nhiệm liên đới bồi thường cho bị đơn số tiền là 755.076.000 đồng (bảy trăm năm mươi lăm triệu, không trăm bảy mươi sáu nghìn đồng).

Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Căn cứ khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và những người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, mà bên phải thi hành án không chịu bồi thường khoản tiền nêu trên, bên phải thi hành án phải chịu lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. **Về án phí dân sự:** Ông Đỗ Văn K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Buộc ông Đỗ Văn K phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0001036 ngày 17/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kon Plông, ông K đã nộp đủ.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông A D, bà Y X. Trả lại cho ông A D, bà Y X số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông đã nộp theo biên lai số: AA/2021/0003633 ngày 22 tháng 5 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kon Plông, tỉnh Kon Tum.

3. Về chi phí tố tụng: Anh [Đỗ Văn K](#) phải chịu 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng). Anh [Đỗ Văn K](#) phải hoàn lại cho ông [A D](#), bà [Y X](#) số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng).

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án được thực hiện theo 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (**30/12/2024**).

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ

Dương Thị Vân

Huyền Nguyên

Nguyễn Thị Như Mai

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kon Tum;
- TAND huyện KonPlông ;
- TANDTC;
- Chi cục THADS huyện KonPlông;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Như Mai

