

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN ĐẮK R'LẤP  
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 05 /2025/DS- ST  
Ngày: 20 – 03 – 2025  
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 HUYỆN ĐẮK R'LẤP, TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Ngọc Anh

*Các hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Ngọc Lợi và ông Nguyễn Như Tạ

*- Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Chiên – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đắc R'Lấp, tỉnh Đắc Nông.

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắc R'Lấp, tỉnh Đắc Nông tham gia phiên tòa:* Bà Lê Thị Tuyết – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 3 năm 2025, tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện Đắc R'Lấp, tỉnh Đắc Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 129/2023/TLST-DS ngày 30 tháng 06 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2025/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 01 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 07/2025/QĐST-DS ngày 20 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Mừng Ngọc C, sinh năm 1971 và bà Đỗ Thị H, sinh năm 1975; Địa chỉ: Tổ dân phố C, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắc Nông – Có mặt

2. *Bị đơn:* Bà Hoàng Thị Đ, sinh năm 1959 và ông Trịnh Hoàng T; địa chỉ: Thôn A, xã K, huyện Đ, tỉnh Đắc Nông – Có mặt

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Phạm Thị V, sinh năm 1991; địa chỉ: Thôn A, xã K, huyện Đ, tỉnh Đắc Nông – Vắng mặt, đã có đơn xin xét xử vắng mặt

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo đơn khởi kiện ngày 24/04/2023, quá trình tố tụng giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông Mừng Ngọc C và bà Đỗ Thị H trình bày:**

Ngày 03/10/2017 ông C, bà H có viết giấy tay nhằm nhận chuyển nhượng của bà Hoàng Thị Đ và ông Trịnh Hoàng T diện tích đất 155.3m<sup>2</sup>. Tại thời điểm ký kết diện tích đất 155.3m<sup>2</sup> trên nằm trong tổng diện tích 634m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 235, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại thôn A, xã K, huyện Đ, tỉnh Đắc Nông, có

Giấy CNQSDĐ số BS 150865, do UBND huyện Đ cấp ngày 30/9/2014 cho bà Hoàng Thị Đ. Giá trị chuyển nhượng diện tích đất 155,3m<sup>2</sup> là 62.500.000 đồng, ông C và bà H đã thanh toán đủ số tiền trên cho bà Đ vào ngày 03/10/2017.

Mặc dù ông C, bà H đã thanh toán đủ số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đ, nhưng bà Đ vẫn chưa thực hiện thủ tục tách sổ cho ông C, bà H. Đến ngày 03/7/2018, bà Đ chuyển nhượng thửa đất số 235, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại thôn A, xã K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cho ông Trịnh Hoàng T, trong đó bao gồm cả diện tích đất 155.3m<sup>2</sup> bà Đ đã chuyển nhượng cho ông C, bà H vào ngày 03/10/2017.

Nay ông C, bà H yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/10/2017 giữa ông C, bà H và bà Đ, ông T; buộc bà Đ và ông T phải bồi thường cho vợ chồng ông tiền mua đất với giá của thị trường là 375.000.000 đồng, ngày 11/3/2025 ông C, bà H đã rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 137.856.900 đồng chỉ yêu cầu bà Đ, ông T bồi thường số tiền theo định giá là 237.143.100 đồng.

**Bị đơn bà Hoàng Thị Đ và ông Trịnh Hoàng T trình bày:**

Bà Đ thừa nhận ngày 03/10/2017, bà có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích khoảng 155.3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 235, tờ bản đồ số 20, tổng diện tích 634m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn A, xã K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, có Giấy CNQSDĐ số BS 150865, do UBND huyện Đ cấp ngày 30/9/2014 cho bà Hoàng Thị Đ. Còn đối với chữ ký và chữ viết của ông Trịnh Hoàng T, bà Đ thừa nhận đây không phải là chữ ký của ông T mà là do bà Đàm T1 ký và viết. Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng, thửa đất trên đang được thế chấp tại ngân hàng.

Sau khi xóa thế chấp, bà Đ chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 235, tờ bản đồ số 20, diện tích 634m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn A, xã K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cho con trai là ông T. Bà Đ thừa nhận không tách được 155.3m<sup>2</sup> đất cho ông C, bà H nên đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho con trai.

Nay với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà Đ có ý kiến như sau: Bà đồng ý hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/10/2017 giữa bà và vợ chồng ông C, bà H; bà có nguyện vọng bồi thường thiệt hại cho ông C, bà H 150.000.000 đồng, trả thành 03 đợt trong vòng 03 năm.

Ông T trình bày: Ông không biết, không tham gia và không liên quan đến việc sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/10/2017 giữa bà Đ và vợ chồng ông C, bà H đối với 155.3m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 235, tờ bản đồ số 20, diện tích 634m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn A, xã K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Chữ ký và chữ viết trong “*Giấy sang nhượng đất nông nghiệp*” ngày 03/10/2017 không phải là của ông.

Vào ngày 03/7/2018, bà Đ đã chuyển nhượng thửa đất số 235, tờ bản đồ số 20, diện tích 634m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn A, xã K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cho ông và vợ của ông là bà Phạm Thị V, sinh năm 1991. Ông đã thanh toán tiền xong cho bà Đ và được chỉnh lý trên Giấy CNQSDĐ ngày 26/8/2018.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông C, bà H thì ông T không đồng ý trả lại diện tích đất 155.3m<sup>2</sup> cho ông C, bà H do thửa đất trên ông được nhận chuyển nhượng ngay tình từ bà Đ; ông T không đồng ý bồi thường cho vợ chồng ông C, bà H số tiền 237.143.100 đồng, bởi việc mua bán là giao dịch giữa bà Đ và vợ chồng ông C, bà H, ông T không liên quan.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị V trình bày:*** Bà V kết hôn với ông Trịnh Hoàng T vào ngày 18/11/2011. Ngày 03/7/2018 bà và ông Trịnh Hoàng T nhận chuyển nhượng thửa đất số 235, tờ bản đồ số 20, diện tích 634m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn A, xã K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông từ bà Hoàng Thị Đ. Bà và ông T đã thanh toán tiền đầy đủ cho bà Đ. Bà và ông T sử dụng thửa đất trên ổn định từ năm 2018 đến nay.

Việc bà Đ bán 155.3m<sup>2</sup> đất cho ông C, bà H thì bà không biết, không tham gia, không liên quan. Bà V không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

***Phát biểu ý kiến của Kiểm sát viên:***

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã xác định đúng quan hệ tranh chấp, tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng, đúng thẩm quyền giải quyết vụ án để áp dụng các quy định pháp luật giải quyết, được thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định tại Điều 28, 35, 39, 68 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng quy định tại các Điều từ 93 đến 97 Bộ luật Tố tụng dân sự; Việc giao nhận thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát và cho đương sự đúng quy định tại Điều 195, 196 Bộ luật Tố tụng dân sự. Thời hạn chuẩn bị xét xử đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Thư ký được phân công nhiệm vụ đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 51 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa ngày hôm nay, nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện đúng và đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của theo quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Áp dụng Điều 123, Điều 131, Điều 320, Điều 408 Bộ luật Dân sự 2015.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mừng Ngọc C, bà Đỗ Thị H.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay “*Giấy sang nhượng đất nông nghiệp*” ngày 03/10/2017 giữa ông Mừng Ngọc C, bà Đỗ Thị H và bà Hoàng Thị Đ là vô hiệu theo quy định pháp luật.

Buộc bà Hoàng Thị Đ phải bồi thường cho ông Mừng Ngọc C, bà Đỗ Thị H số tiền 237.143.100 đồng.

Kể từ ngày ông Mừng Ngọc C, bà Đỗ Thị H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Hoàng Thị Đ không trả số tiền trên thì hàng tháng bà Đ còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 137.856.900 đồng bồi thường của ông Mừng Ngọc C, bà Đỗ Thị H đối với bà Hoàng Thị Đ, ông Trịnh Hoàng T do ông C, bà H đã rút yêu cầu.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Bà Hoàng Thị Đ và ông Trịnh Hoàng T có địa chỉ cư trú tại Thôn A, xã K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Vì vậy, tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đắk R’Lấp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ đơn khởi kiện của ông Mừng Ngọc C và bà Đỗ Thị H về việc yêu cầu Hủy “*Giấy sang nhượng đất nông nghiệp*” ngày 03/10/2017 giữa ông Mừng Ngọc C, bà Đỗ Thị H và bà Hoàng Thị Đ, ông Trịnh Hoàng T buộc bà Đ và ông T phải bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng số tiền 237.143.100 đồng. Đây là quan hệ “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” quy định tại 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự .

[3] Về “*Giấy sang nhượng đất nông nghiệp*” ngày 03/10/2017 giữa ông Mừng Ngọc C, bà Đỗ Thị H và bà Hoàng Thị Đ, ông Trịnh Hoàng T:

Ngày 03/10/2017 bà Hoàng Thị Đ sang nhượng cho ông Mừng Ngọc C, bà Đỗ Thị H diện tích đất có chiều ngang là 2,5m mặt đường, dài hết rẫy xuống sinh bằng giấy viết tay với giá là 62.500.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án các bên thừa nhận diện tích đất chuyển nhượng là 155.3m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 235, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại thôn A, xã K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, tổng diện tích là 634m<sup>2</sup>; tại thời điểm chuyển nhượng thì diện tích đất trên đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 1540865, do UBND huyện Đ cấp cho bà Hoàng Thị Đ vào ngày 30/9/2014.

Căn cứ các tài liệu chứng cứ Chi nhánh Văn phòng Đ1 cung cấp theo Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ số 59/QĐ-CCTLCC ngày

30/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'Lấp cho thấy ngày 03/10/2017 thửa đất trên đang được thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 – Chi nhánh Đ2 – Phòng G theo hợp đồng số 001/2015/000324932/HĐTC ngày 17/6/2015.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Đ không thông báo cho ông C, bà H biết về việc thửa đất trên đang thế chấp tại ngân hàng, đồng thời cũng không có sự đồng ý của bên nhận thế chấp (Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 – Chi nhánh Đ2 – Phòng G). Ngoài ra, ngày 03/7/2018 bà Đ đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 235, tờ bản đồ số 20, diện tích 634m<sup>2</sup> cho ông Trịnh Hoàng T và bà Phạm Thị V. Ông T và bà V đã thanh toán xong cho bà Đ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được chỉnh lý trên Giấy CNQSDĐ ngày 26/8/2018.

Vì vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà H và bà Đ vào ngày 03/10/2017 là vô hiệu do ngay từ thời điểm giao kết đối tượng của hợp đồng (diện tích đất 155,3m<sup>2</sup>) đã không thể thực hiện được (do đang thế chấp tại ngân hàng) và vi phạm điều cấm của luật theo Điều 123 và khoản 8 Điều 320 Bộ luật Dân sự.

***Điều 320. Nghĩa vụ của bên thế chấp***

...

*8. Không được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 321 của Bộ luật này.*

***Điều 408. Hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được***

*1. Trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu.*

*2. Trường hợp khi giao kết hợp đồng mà một bên biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được nhưng không thông báo cho bên kia biết nên bên kia đã giao kết hợp đồng thì phải bồi thường thiệt hại cho bên kia, trừ trường hợp bên kia biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được.*

...

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Mừng Ngọc C, bà Đỗ Thị H và bà Hoàng Thị Đ đều thống nhất yêu cầu Tòa án hủy “Giấy sang nhượng đất nông nghiệp” ngày 03/10/2017. Vì vậy, Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu tuyên bố “Giấy sang nhượng đất nông nghiệp” ngày 03/10/2017 giữa ông Mừng Ngọc C, bà Đỗ Thị H và bà Hoàng Thị Đ, ông Trịnh Hoàng T là vô hiệu.

Về hậu quả hợp đồng vô hiệu: Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự quy định: “2. 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”.

Bà Hoàng Thị Đ thừa nhận đã nhận số tiền chuyển nhượng là 62.500.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án ông Mừng Ngọc C, bà Đỗ Thị H yêu cầu bà Đ, ông T đều phải có nghĩa vụ trả lại số tiền. Tuy nhiên, hồ sơ thể hiện bà Đ là chủ quyền sử dụng đất và chữ ký, chữ viết trong giấy sang nhượng không phải là của ông T mà do bà Đ viết. Bên cạnh đó số tiền bà Đ nhận không có đưa cho ông T. Ông T khẳng định chữ viết, chữ ký trong “*Giấy sang nhượng đất nông nghiệp*” ngày 03/10/2017 không phải là của ông. Việc bà Đ chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông C, bà H ông không biết, không tham gia và không liên quan. Do đó, bà Hoàng Thị Đ phải chịu trách nhiệm đối với Hợp đồng vô hiệu. Ông T không chịu trách nhiệm đối với “*Giấy sang nhượng đất nông nghiệp*” ngày 03/10/2017 giữa ông C, bà H và bà Đ.

Việc ông T, bà V nhận chuyển nhượng thửa đất 235, tờ bản đồ số 20, diện tích 634m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn A, xã K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông là hoàn toàn đúng quy định pháp luật; ông T, bà V đã thanh toán tiền đầy đủ cho bà Đ; trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất trên ổn định đến nay.

Xét thấy, chủ thể đứng tên trong Giấy CNQSDĐ tại thời điểm ngày 03/10/2017 là bà Hoàng Thị Đ, không phải ông Trịnh Hoàng T, ông T không tham gia vào việc chuyển nhượng QSDĐ, không nhận tiền bán đất. Do đó, lỗi dẫn đến mục đích giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đạt được thuộc về bà Đ, không thuộc về ông T.

Vì vậy, cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mừng Ngọc C và bà Đỗ Thị H buộc bà Hoàng Thị Đ phải trả lại cho ông Mừng Ngọc C, bà Đỗ Thị H số tiền 62.500.000 đồng đã mua đất.

Đối với phần diện tích đất 155,3m<sup>2</sup> mà bà Đ đã chuyển nhượng cho ông C, bà H theo Giấy CNQSDĐ số BS 150865 thuộc thửa số 235, tờ bản đồ số 20, tổng diện tích 634 m<sup>2</sup> của bà Hoàng Thị Đ đã được UBND huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cấp ngày 30/6/2014. Ngày 03/7/2018 bà Đ đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho ông Trịnh Hoàng T và bà Phạm Thị V, cho nên không thể trả lại cho bà Đ được. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông C, bà H, bà Đ, ông T, bà V không có ý kiến gì về vấn đề này nên Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết.

Về lỗi của các đương sự và bồi thường thiệt hại:

Trong việc chuyển nhượng đất giữa ông C, bà H và bà Đ, thì bà Đ người có lỗi chính làm cho hợp đồng vô hiệu: bà Đ biết đất đang thế chấp Ngân hàng mà vẫn bán một phần cho ông C. Bà H mà không thông báo cho ông C, bà H biết trước khi bán. Sau khi xóa thế chấp Ngân hàng, bà Đ đã bán toàn bộ thửa đất số 235, tờ bản đồ số 20, tổng diện tích 634m<sup>2</sup>, tại thôn A, xã K, R, tỉnh Đắk Nông cho ông T và bà V (trong đó bao gồm 155,3m<sup>2</sup> đất bà Đ đã sang nhượng cho ông C, bà H ngày 03/10/2017). Vì vậy, bà Đ phải chịu toàn bộ hậu quả khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu quy định tại khoản 4 Điều 131 Bộ luật dân sự.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/12/2023, kết quả lồng ghép hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 16/5/2024 xác định các tài sản trên diện tích đất tranh chấp gồm: 01 (một) con đường bê tông xi măng diện tích 73.44m<sup>2</sup> ; 01 (một) giếng đào sâu 12m, đường kính 1,2m và 01 (một) cây sanh trồng năm 2005 là tài sản do ông T tạo dựng.

Căn cứ vào Chứng thư thẩm định giá 18/6/2024 của Công ty Cổ phần T2: Giá trị tài sản tranh chấp là 254.084.000 đồng:

Quyền sử dụng đất: 237.143.100 đồng;

Tài sản trên đất: 16.941.240 đồng;

Tổng cộng: 254.084.000 đồng

Bà Đ không có ý kiến gì về các Chứng thư thẩm định giá, bà Đ có nguyện vọng bồi thường thiệt hại cho ông C, bà H là 150.000.000 đồng và trả làm 03 đợt trong 03 năm.

Về tài sản trên đất là 16.941.240 đồng, đây là tài sản do ông T tạo lập. Cho nên không làm căn cứ tính giá trị để bồi thường cho ông C, bà H.

Do đó, áp dụng Chứng thư thẩm định giá ngày 18/6/2024 của Công ty Cổ phần T2 để tính giá trị QSDĐ chênh lệch là 237.143.100 đồng - 62.500.000 đồng = 174.643.100 đồng. Bà Đ phải trả cho ông C, bà H số tiền 174.643.100 đồng tiền chênh lệch.

Vì vậy, cần chấp nhận một phần yêu cầu bồi thường của ông C, bà H buộc bà Đ phải trả cho ông C, bà H tổng số tiền 237.143.100 đồng (Tiền mua đất 62.500.000 đồng và tiền giá trị tài sản chênh lệch là 174.643.100 đồng).

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông C, bà H về việc buộc bà Đ và ông T phải bồi thường số tiền 137.856.900 đồng do nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu.

[6] Về chi phí tố tụng:

Chi phí thu thập tài liệu chứng cứ, xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản là 12.380.000 đồng, do yêu cầu của ông C, bà H được chấp nhận nên bà Hoàng Thị Đ phải chịu chi phí thu thập tài liệu chứng cứ, xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản; bà Đ có nghĩa vụ hoàn trả cho ông C, bà H chi phí thu thập chứng cứ, xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản là 12.380.000 đồng; ông C, bà H được nhận lại chi phí tố tụng dân sự còn lại là 2.620.000 đồng.

[7] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông C, bà H được chấp nhận, nên bà Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có ngạch là 11.857.155 đồng và án phí dân sự sơ thẩm không có ngạch là 300.000 đồng. Tổng số tiền án phí dân sự bà Đ phải chịu là 12.157.155 đồng. Hoàn trả lại cho ông Mừng Ngọc C và bà Đỗ Thị H tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp.

[8] Xét thấy đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Điều 123, Điều 131, Điều 320, Điều 408 Bộ luật Dân sự 2015.

**1.** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Mừng Ngọc C và bà Đỗ Thị H.

**1.2.** Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay “*Giấy sang nhượng đất nông nghiệp*” ngày 03/10/2017 giữa ông Mừng Ngọc C, bà Đỗ Thị H và bà Hoàng Thị Đ là vô hiệu theo quy định pháp luật.

**1.3.** Buộc bà Hoàng Thị Đ phải bồi thường cho ông Mừng Ngọc C, bà Đỗ Thị H số tiền 237.143.100 đồng (Tiền mua đất 62.500.000 đồng và tiền giá trị tài sản chênh lệch là 174.643.100 đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày người có đơn yêu cầu thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bà Đ phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả cho ông C, bà H theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

**2.** Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền bồi thường 137.856.900 đồng của ông Mừng Ngọc C, bà Đỗ Thị H đối với bà Hoàng Thị Đ, ông Trịnh Hoàng T do ông C, bà H đã rút yêu cầu.

**3.** Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Mừng Ngọc C và bà Đỗ Thị H về việc buộc ông Trịnh Hoàng T phải bồi thường thiệt hại.

**4. Về chi phí tố tụng:** Bà Hoàng Thị Đ phải trả cho ông Mừng Ngọc C, bà Đỗ Thị H 12.380.000 đồng tiền chi phí thu thập tài liệu chứng cứ, xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản. Ông C, bà H được nhận lại chi phí tố tụng dân sự còn lại là 2.620.000 đồng tại Tòa án nhân dân huyện Đắk R’Lấp, tỉnh Đắk Nông.

**5. Về án phí:** Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Bà Hoàng Thị Đ phải chịu 12.157.155 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Mừng Ngọc C và bà Đỗ Thị H số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự không có giá ngạch theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005429 ngày 26/6/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện

Đắc R'Lấp và 9.375.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự có giá ngạch theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000314 ngày 15/11/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đắc R'Lấp.

**6. Quyền kháng cáo:** Các đương sự có mặt tại phiên có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

*“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 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 Nông;
- VKSND huyện Đắc R'Lấp;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

**Trần Ngọc Anh**