

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN CUM'GAR  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 19/2023/DS-ST

Ngày: 24/ 4 /2023

*“V/v: Tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu”*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CUM'GAR**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Huyền Diệu

*Các hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Đăng Lân
2. Bà H Lum Niê

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cum'Gar

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cum'gar tham gia phiên tòa:*** Ông Dương Hoàng Long – Kiểm sát viên

Ngày 24 tháng 4 năm 2023 tại Tòa án nhân dân huyện Cum'gar xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 436/2021/TLST – DS ngày 17 tháng 11 năm 2021 về *“Tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2023/QĐXXST- DS, ngày 28 tháng 02 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 10/2023/QĐST-DS ngày 29/3/2023 giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* bà H N Ktla, sinh năm 1959 (có mặt)

Địa chỉ: 12 B, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân P (có mặt)

*(Văn bản ủy quyền ngày 17/5/2021)*

*2. Bị đơn:* Bà Vũ Thị Thanh H1, sinh năm 1987 (vắng mặt) và ông Bùi Xuân P1, sinh năm 1987. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền cho bà H1: Ông Bùi Xuân P1 (có mặt)

*(Văn bản ủy quyền ngày 09/12/2021)*

Địa chỉ: 105 tỉnh lộ A, thôn 1, xã E1, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

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

+ Bà H'N1 Ktla, sinh năm 1991 (có mặt)

Địa chỉ: 12 B, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

+ Bà H'L Ktla, sinh năm 1984 (có mặt)

Địa chỉ: 13 B, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

+ Công ty cổ phần cao su Đ

Địa chỉ: 30 N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Quang N

Chức vụ: Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn D (vắng mặt)

Chức vụ: Phó phòng nhân sự - Pháp chế công ty

+ Ông Y D1 Ayun, sinh năm 1984 (có đơn xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 13 Buôn Triã, xã EaTul, huyện CưMgar, tỉnh Đắk Lắk

4. *Người làm chứng*: Y L Ênuôl, sinh năm 1989 (có đơn xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn G, xã U, thị xã R, tỉnh Đắk Lắk

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

#### ***Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng nguyên đơn bà H N Ktla trình bày:***

Bà là mẹ ruột của bà H N1 Ktla, không có quan hệ họ hàng gì với ông Bùi Xuân P1 và bà Vũ Thị Thanh H1. Trước đây vợ chồng bà H N Ktla và ông **Y Q Êban** có khai hoang **thửa đất số 84, tờ bản đồ số 18 tại xã EaTul, huyện CưMgar, tỉnh Đắk Lắk**. Sau khi ông **Y Q Êban** chết, do tuổi cao khó khăn trong vay ngân hàng nên đã sang tên cho vợ chồng con gái là **H N1 Ktla** và **Y L Ênuôl** để vay ngân hàng. Sau khi vợ chồng **H N1** ly hôn năm 2018 ông **Y L** đã sang tên lại trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho **H N1** đứng tên để dễ dàng trong việc vay ngân hàng còn việc canh tác trên đất và nộp sản lượng mù liên kết hàng năm bà **H N Ktla** vẫn thực hiện nộp cho Công ty cổ phần cao su Đ.

Ngày 02/11/2020 khi ông P1 cho người vào chặt cây cao su thì bà **H N** mới phát hiện và báo công an xã làm việc. Khi đó **H N1** mới khai là có nhờ ông P1 đi vay tiền ngân hàng giùm, bà **H N** đã nói với ông P1 là đừng cho **H N1** vay tiền nhưng ông P1 vẫn cố tình cho **H N1** mượn tiền, việc **H N1** chuyển nhượng đất khi nào cả gia đình không biết. Trong hợp đồng liên kết với công ty cao su chỉ 0.72 ha vị trí nằm ở giữa thửa đất, sau đó gia đình khai hoang ra xung quanh mới được diện tích như hiện tại.

Nguyên vọng của bà **H N Ktla** yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà **H N1 Ktla** cho ông **Bùi Xuân P1**, bà **Vũ Thị Thanh H1**, được ủy ban nhân dân xã **EaTul** chứng thực ngày 20/5/2020, số chứng thực 171 quyển 01/2020(8)-SCT/HĐ,GD do có giả tạo trong việc chuyển nhượng.

#### ***Bị đơn ông Bùi Xuân P1 trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa trình bày:***

Ngày 15/4/2020 tại Ủy ban nhân dân xã **EaTul**, huyện **CưMgar**, tỉnh **Đắk Lắk**, bà **H N1 Ktla** có chuyển nhượng cho vợ chồng ông **P1** thửa đất số 84, tờ bản đồ số 18 diện tích khoảng 1.4ha với giá 400.000.000 đồng, phía ông **P1** chịu các chi phí và làm thủ tục chuyển nhượng. Lúc đầu bà **H N1** đòi giá 500 triệu đồng nhưng ông **P1** chỉ đồng ý với giá 400 triệu và giao làm ba lần: Ngày 15/4/2020 ông **P1** đưa cho bà **H N1** 128.000.000 đồng; ngày 14/5/2020 đưa 263.000.000 đồng, 9.000.000 còn lại ông **P1** sẽ giao đủ khi xong thủ tục giấy tờ. Để giảm bớt các chi phí nên hai bên thống nhất hợp đồng chuyển nhượng với giá 50.000.000 đồng. Lúc chuyển nhượng bà **H N1** chuyển nhượng toàn bộ bao gồm đất của bà **H Ly Ka**, bà **H N1** chỉ ranh đến đâu ông **P1** xịt sơn đỏ xác định ranh đến đấy, sau này ông **P1** xin trích lục thửa đất tại xã **EaTul** và xác định lại ranh giới đất theo như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. giá trị chuyển nhượng thửa đất là 400.000.000 đồng, đã giao đủ bằng tiền mặt. Hai bên đã chứng thực hợp đồng chuyển nhượng tại Ủy ban nhân dân xã **EaTul**, huyện **CưMgar**. Lúc chuyển nhượng **H N1** không nói là còn hợp đồng liên kết và nợ sản lượng với công ty cao su. Từ lúc nhận chuyển nhượng đến nay công ty cũng không có đòi nộp sản

lượng hàng năm. Đất hiện nay vợ chồng ông P1 đang quản lý. Việc bà H Lyka cho rằng trong phần diện tích đất ông P1 quản lý có 33 cây của bà K L là không đúng, vì số cây này nằm trong phần đất ông P1 đã nhận chuyển nhượng của bà H N1. Sau khi đã chuyển nhượng đất ông P1 gọi điện cho bà H N1 yêu cầu thông báo cho gia đình việc bán đất nhưng bà H N1 trốn tránh không liên lạc gì với ông P1.

Nay bà H N khởi kiện hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông P1 và bà H N1 ông P1 không đồng ý. Trường hợp hủy hợp đồng chuyển nhượng thì ông P1 đồng ý giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

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

***Bà H'N1 Ktla trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa trình bày:*** Bà H N1 là con út của bà H N Ktla. Quá trình tố tụng và tại phiên tòa ông P1 trình bày không đúng, trước đây do bà H N vay nợ ngân hàng ACB nhưng bị nợ xấu nên mới nhờ bà H N1 đứng tên vay giùm ngân hàng cho gia đình, do cần tiền để đáo hạn ngân hàng nên bà H N1 có vay tiền của ông P1 để trả, sau đó ông P1 bảo nếu không có tiền thì đưa đất cho ông P1, khi bà H N1 bảo sợ gia đình không cho thì ông P1 bảo không sao vì đến khi gia đình biết thì không làm gì được nữa, bà H N1 có bảo gia đình đang nợ sản lượng công ty Cao su nhưng cụ thể bao nhiêu thì không biết nhưng ông P1 bảo không cần phải ra công ty, đất của ông P1 rồi thì công ty có biết cũng không làm gì được. Ông P1 trình bày đúng là lúc chỉ đất bà H N1 chỉ hết đất của bà H L, bà H N1 đã nói rõ cho ông P1 là đất của nhà đứng tên giùm nên không rõ ranh giới cụ thể. Nay bà H N khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H N1 và vợ chồng ông P1, bà H N1 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H N, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Trước đây gia đình có thương lượng để chuộc lại đất nhưng ông P1 tính lãi cao quá nên không có khả năng trả.

***Bà H'L Ktla trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa trình bày:*** Năm 2006 vợ chồng bà H L bắt đầu trồng cà phê và cao su trên diện tích đất của mẹ là bà H N Ktla cho. Theo phong tục đồng bào Êđê, con gái được bố mẹ chia đất, khi H N1 chuyển nhượng đất cho ông P1 cả gia đình không ai biết. Khi ông P1 tiếp cận H N1 thì xuống gia đình bà H L liên tục, sau khi đã sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông P1 không đến nữa. Trong 33 cây phần ông P1 đang quản lý trước đây bà H L vẫn nộp chung sản lượng với bà H N. Phần diện tích đất vợ chồng bà H L đang quản lý đã đi đạc cụ thể nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lúc ông P1 đi đánh dấu cây đánh dấu luôn cả phần của bà H L. Nay bà H N khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H N1 và bà H N bà đồng ý để trả lại đất cho bà H N, sau đó bà H N trả lại đất cho bà H L.

***Ông Y D1 Ayun trong quá trình tố tụng trình bày:*** Ông là chồng của bà H L Ktla, kết hôn vào năm 2004. Sau khi kết hôn gia đình vợ có hợp gia đình và chia riêng cho bà H L 6.000m<sup>2</sup> đất nằm trong thửa đất số 84, tờ bản đồ số 18, diện tích 14.540m<sup>2</sup> (diện tích thực tế hơn 18.000m<sup>2</sup>) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 691614 do Ủy ban nhân dân huyện CưMgar cấp ngày 31/12/2014 nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Sau khi H N1 Ktla và Y L Ênuôl cưới nhau thì gia đình có nhờ đứng tên để vay vốn ngân hàng trả nợ. Đến năm 2018 thì vợ chồng H N1 ly hôn và trả lại đất cho gia đình, bìa đỏ vẫn để H N1 đứng tên để dễ vay vốn. H N1 vay vốn ngân hàng thì có vay tiền của ông P1 để làm thủ tục đáo hạn, còn vay như thế nào thì không rõ.

***Người đại diện theo ủy quyền Công ty cổ phần cao su Đ ông Trần Văn D trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa trình bày:*** Hiện tại bà H N và công ty còn hợp đồng liên

kết, việc bà H N sang tên cho con H N1 và H N1 chuyển nhượng cho ông P1 công ty hoàn toàn không biết, hiện nay bà H N còn nợ sản lượng mù của công ty, cũng như thanh lý vườn cây. Đề nghị bà H N tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký kết với công ty. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

**Người làm chứng ông Y L Ênuôl trong quá trình tố tụng trình bày:** Trước đây ông và bà H N1 Ktla là vợ chồng, bà H N Ktla là mẹ vợ. Năm 2013 sau khi kết hôn với bà H N1, do bà H N có tên nợ xấu không vay được ngân hàng nên có nhờ ông Y L và bà H N1 đứng tên giùm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay ngân hàng bằng hình thức tặng cho tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thửa đất số 84, tờ bản đồ số 18, diện tích 14.540m<sup>2</sup> (diện tích thực tế hơn 18.000m<sup>2</sup>). Trong phần diện tích này có một phần diện tích gia đình đã cho chị vợ là H L Ktla khoảng hơn 6.000m<sup>2</sup>. Sau khi đứng tên ông Y L và bà H N1 có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay tiền ngân hàng nhiều lần, trả hết nợ và lấy bìa đỏ về.

Năm 2018 vợ chồng ly hôn nên ông Y L đã trả lại quyền sử dụng đất cho bà H N nên không liên quan gì đến thửa đất trên. Việc H N1 đứng tên giùm bà H N là đúng sự thật

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án;

Đối với Thẩm phán đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, Tòa án còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử.

Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Nguyên đơn đã thực hiện đúng và đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 71 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Bị đơn thực hiện đúng và đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng và đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 2 Điều 3, Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 500, khoản 2 Điều 501 Bộ luật dân sự năm 2015. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H N Ktla

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/5/2020 giữa ông Bùi Xuân P1, bà Vũ Thị Thanh H1 và bà H N1 Ktla là vô hiệu.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Ông Bùi Xuân P1 và bà Vũ Thị Thanh H1 có trách nhiệm giao lại cho bà H N1 Ktla thửa đất số 84, tờ bản đồ số 18, diện tích diện tích 16712.2m<sup>2</sup> và toàn bộ tài sản trên đất, địa chỉ: xã EaTul, huyện CưMgar, tỉnh Đắk Lắk. Buộc bà H N1 Ktla có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Bùi Xuân P1 và bà Vũ Thị Thanh H1 số tiền 927.000.000 đồng.

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

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật: Theo đơn khởi kiện của bà H N Ktla yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 84, tờ bản đồ số 18, diện tích diện tích 14.540m<sup>2</sup>, địa chỉ: xã EaTul, huyện CuMgar, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện CuMgar, tỉnh Đăklăk theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần cao su Đắk Lắk vắng mặt, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Y D1 Ayun và người làm chứng ông Y L Ênuôl có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người làm chứng theo quy định tại khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Về nội dung vụ án:

[3.1]. Xét yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu của nguyên đơn thấy rằng:

Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H N1 Ktla và ông Bùi Xuân P1, bà Vũ Thị Thanh H1 chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã EaTul, huyện CuMgar, tỉnh Đắk Lắk số chứng thực 171 quyền số 01/2020-SCT/HĐ,GD nên hình thức của hợp đồng đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Về nội dung của hợp đồng: Bà H N Ktla và H LKlta, bà H N1 Ktla, chồng cũ của bà H N1 Ktla là ông Y L Ênuôl đều xác nhận thửa đất số 84, tờ bản đồ số 18 tại xã EaTul, huyện CuMgar, tỉnh Đắk Lắk là của bà H N Ktla và chồng là ông Y Q Êban. Sau khi ông Y Q Êban chết, do tuổi cao khó khăn trong vay ngân hàng nên bà H N đã nhờ vợ chồng con gái là H N1 Ktla và Y L Ênuôl đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất trên để vay ngân hàng. Sau khi vợ chồng H N1 ly hôn năm 2018 ông Y L đã sang tên lại trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H N1 đứng tên để dễ dàng trong việc vay ngân hàng còn việc canh tác trên đất và nộp sản lượng mủ liên kết hàng năm bà H N Ktla vẫn thực hiện nộp cho Công ty cổ phần cao su Đ.

Bà H N1 Ktla và ông Bùi Xuân P1 đều thừa nhận trước khi chuyển nhượng đất bà H N1 đã nhiều lần vay tiền và nhờ ông P1 làm thủ tục đáo hạn ngân hàng và thế chấp thửa đất trên. Khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà H N1 có thông báo cho ông P1 việc đứng tên giùm cho mẹ ruột là bà H N Ktla trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tại thời điểm chỉ ranh giới quyền sử dụng đất chuyển nhượng cho ông P1 và H N1 không xác định được ranh giới chỉ luôn cả phần đất của chị gái là H LKtla tổng diện tích gần 02 ha. Sau này ông P1 tự xin trích lục thửa đất tại Ủy ban nhân dân xã EaTul và tự xác định lại ranh giới. Trong quá trình đo đạc thực tế và thẩm định, định giá tài sản, ranh giới đất thực tế giữa bà H N và ông P1 không chỉ để đo trùng khớp. Cụ thể diện tích đo đạc thực tế theo chỉ dẫn của bà H N Ktla là 15788.6m<sup>2</sup>; diện tích đo đạc thực tế theo chỉ dẫn của ông Bùi Xuân P1 là 16712.2m<sup>2</sup>; Phần diện tích của bà H L đang quản lý sử dụng là 4006.1m<sup>2</sup>; Khi **lồng kết quả vào bản đồ mới số 84 thì thửa số 84 là thửa số 499 có diện tích 16944.3m<sup>2</sup>**. Như vậy, việc bà H N1 khẳng định không biết cụ thể vị trí, diện tích đất và giao toàn bộ diện tích đất cho ông P1 bao gồm cả phần đất của bà H L Ktla, sau đó ông P1 phải xin lại trích lục thửa đất tại Ủy ban nhân dân xã EaTul, huyện CuMgar để xác định lại ranh giới đất là đúng sự thật và được ông P1 thừa nhận trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa.



Bà H L cho rằng phần của ông P1 đang quản lý, sử dụng có phần quyền sử dụng đất của bà H L được bố mẹ tặng cho có 33 cây cao su liên kết với công ty cổ phần cao su Đ là của bà K L Ktla, Hội đồng xét xử xét thấy 33 cây cao su này nằm trong phần diện tích đất có ranh giới ông P1 và bà H N chỉ không thống nhất. Nếu theo ranh giới của bà H N chỉ thì 33 cây cao su này nằm trong phần đất của bà H L, còn theo ranh giới của ông P1 chỉ thì 33 cây cao su này nằm trong phần diện tích đất ông P1 đang quản lý. Theo quy định tại Điều 5 của Hợp đồng liên kết số 343/NCUM/HĐLK ngày 20/4/2003 giữa Công ty cao su và vợ chồng bà H N Ktla khi chuyển nhượng đất liên kết phải được sự đồng ý của công ty cao su, chủ mới phải ký lại hợp đồng và chịu trách nhiệm về các khoản nợ còn lại của chủ cũ, khi hết chu kỳ kinh tế 32 năm thì chia giá trị vườn cây bên nhà bà H N 70% và bên công ty cao su là 30%. Vì vậy, việc bà H N1 Ktla chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông P1 là ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng bà H L và ông Y D1, bà H N Ktla và công ty cổ phần Cao su Đ.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử xét thấy, bà H N1 Ktla không có đủ điều kiện chuyển nhượng cho ông Bùi Xuân P1 và bà Vũ Thị Thanh H1 tại thời điểm hai bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng.

Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H N Ktla về yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/5/2020 giữa ông Bùi Xuân P1, bà Vũ Thị Thanh H1 và bà H N1 Ktla diện tích 14.540m<sup>2</sup> thuộc thửa 84, tờ bản đồ số 18, tọa lạc xã EaTul, huyện CưMgar, tỉnh Đắk Lắk chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã EaTul, huyện CưMgar, tỉnh Đắk Lắk số chứng thực 171 quyền số 01/2020-SCT/HĐ,GD là vô hiệu.

[3.2] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Đây là trường hợp các bên tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên việc xác định thiệt hại pH1 căn cứ vào quy định của pháp luật về giao dịch vô hiệu. Theo kết quả định giá ngày 11/02/2023 thể hiện. Diện tích đất ông P1 đang quản lý có diện tích 16712,2m<sup>2</sup>. Trên đất có 359 cây cao su trồng năm 1997 liên kết với công ty cao su, còn lại là 466 cây gia đình bà H N trong quá trình sử dụng có khai hoang thêm đất và trồng thêm; Mít 08 cây trị giá 6.648.000 đồng; Bơ 02 cây trị giá 2.642.000 đồng, tổng giá trị cây trồng trên đất là 234.636.800 đồng. Diện tích đất các bên chuyển nhượng là 14.540m<sup>2</sup>, giá theo giá nhà nước là 32.000đồng/m<sup>2</sup> tương ứng 465.280.000 đồng, tổng giá trị đất và cây trồng trên đất theo giá nhà nước là 699.916.800 đồng; Giá theo giá thị trường bao gồm đất và tài sản trên đất là 100.000.000đồng/1.000m<sup>2</sup> tương ứng 1.454.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử lấy giá trị trường làm căn cứ giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Tại thời điểm chuyển nhượng, bà H N1 đã nói với ông P1 đây là đất của bà H N Ktla, không phải đất của bà H N1, hiện tại đất vẫn đang còn thời gian liên kết với công ty cổ phần cao su Đ. Bà H N1 không xác định được diện tích cụ thể, vị trí tứ cận của thửa đất nhưng các bên vẫn đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng cho nhau. Do vậy, các bên đều có lỗi làm cho hợp đồng này vô hiệu. Do vậy, Hội đồng xét xử xác định lỗi của bà H N1 Ktla là 50% và ông Bùi Xuân P1, bà Vũ Thị Thanh H1 50% là hợp lý.

Theo tinh thần của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP thì việc xác định thiệt hại do hợp đồng vô hiệu được căn cứ trên số tiền chênh lệch giữa giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xác lập hợp đồng với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử. Vì vậy,

Hội đồng xét xử xác định thiệt hại do hợp đồng vô hiệu trong trường hợp này theo cách tính chênh lệch giá giữa thời điểm chuyển nhượng và thời điểm xét xử là phù hợp, cụ thể như sau:

- Giá đất thỏa thuận tại thời điểm chuyển nhượng là 400.000.000 đồng.
- Giá đất tại thời điểm định giá là  $100.000 \text{ đồng/m}^2 \times 14540 \text{m}^2 = 1.454.000.000$

đồng.

Số tiền chênh lệch:  $1.454.000.000 \text{ đồng} - 400.000.000 \text{ đồng} = 1.054.000.000$  đồng, đây là khoản tiền thiệt hại mà bà H N1, ông P1 và bà H1 phải chịu do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

Theo phân tích như trên bà H N1 có lỗi 50%, ông P1 và bà H1 có lỗi 50% nên mỗi bên phải gánh chịu thiệt hại tương ứng với phần lỗi của mình. Do vậy, bà H N1 pH1 bồi thường cho ông P1 và bà H1 giá trị thiệt hại, bằng  $1.054.000.000 \text{ đồng} \times 50\% = 527.000.000$  đồng; 50% giá trị thiệt hại còn lại ông P1 và bà H1 phải tự chịu.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: "*Khi giao dịch dân sự bị vô hiệu thì các bên khôi phục lại hiện trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả*". Vì vậy, ông Bùi Xuân P1 và bà Vũ Thị Thanh H1 có trách nhiệm giao lại cho bà H N1 Ktla thửa đất số 84, tờ bản đồ số 18, diện tích diện tích thực tế  $16712,2 \text{m}^2$ , địa chỉ: xã EaTul, huyện CưMgar, tỉnh Đắk Lắk. (Có mảnh trích đo kèm theo).

Buộc Bà H N1 Ktla có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Bùi Xuân P1 và bà Vũ Thị Thanh H1 số tiền nhận chuyển nhượng 400.000.000 đồng và 527.000.000 đồng tiền chênh lệch giá. Tổng cộng hai khoản là 927.000.000 đồng;

[4]. Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của bà H N Ktla được chấp nhận nên ông Bùi Xuân P1, bà Vũ Thị Thanh H1 phải chịu  $\frac{1}{2}$  chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản bà H N1 Ktla phải chịu  $\frac{1}{2}$  chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định pháp luật.

[5]. Về án phí: do yêu cầu khởi kiện của bà H N Ktla được chấp nhận nên ông Bùi Xuân P1 và bà Vũ Thị Thanh H1 phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch;

Bà H N1 Ktla phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch và phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên tổng số tiền phải hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho ông Bùi Xuân P1 và bà Vũ Thị Thanh H1 là 927.000.000 đồng.

**Bà H N Ktla không phải nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm do thuộc đối tượng người cao tuổi và có đơn xin miễn.**

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227, điểm c khoản 2 Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 3, Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 500, khoản 2 Điều 501 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Khoản 3 Điều 27 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 sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:** Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H N Ktla

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/5/2020 giữa ông Bùi Xuân P1, bà Vũ Thị Thanh H1 và bà H N1 Ktla diện tích 14.540m<sup>2</sup> thuộc thửa 84, tờ bản đồ số 18, tọa lạc xã EaTul, huyện CưMgar, tỉnh Đắk Lắk chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã EaTul, huyện CưMgar, tỉnh Đắk Lắk số chứng thực 171 quyền số 01/2020-SCT/HĐ,GD là vô hiệu.

Hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Ông Bùi Xuân P1 và bà Vũ Thị Thanh H1 có trách nhiệm giao lại cho bà H N1 Ktla thửa đất số 84, tờ bản đồ số 18, diện tích diện tích 16712.2m<sup>2</sup> và toàn bộ tài sản trên đất, địa chỉ: xã EaTul, huyện CưMgar, tỉnh Đắk Lắk (Có mảnh trích đo kèm theo).

Buộc bà H N1 Ktla có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Bùi Xuân P1 và bà Vũ Thị Thanh H1 số tiền 927.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Kiến nghị chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CưMgar và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi, hủy giá trị pháp lý đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã sang tên cho ông Bùi Xuân P1 và bà Vũ Thị Thanh H1 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/5/2020 giữa ông Bùi Xuân P1, bà Vũ Thị Thanh H1 và bà H N1 Ktla chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã EaTul, huyện CưMgar, tỉnh Đắk Lắk số chứng thực 171 quyền số 01/2020-SCT/HĐ,GD.

**Về án phí và chi phí tố tụng khác:**

Về án phí: Ông Bùi Xuân P1 và bà Vũ Thị Thanh H1 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà H N1 Ktla phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 39.810.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản: Ông Bùi Xuân P1, bà Vũ Thị Thanh H1 phải thanh toán lại cho bà H N Ktla 2.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản và 2.800.000 đồng chi phí đo đạc. Tổng cộng 4.800.000 đồng.

Bà H N1 Ktla phải thanh toán lại cho bà H N Ktla 2.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản và 2.800.000 đồng chi phí đo đạc. Tổng cộng 4.800.000 đồng.

Tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2022/QĐ-BPKCTT ngày 17/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện CưMgar đến khi Tòa án có quyết định thay đổi, hủy bỏ việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.



Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

*“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án và người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự”.*

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Đắk Lắk ;
- VKS huyện CưM'gar;
- T.H.A dân sự huyện CưM'gar ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; lưu VP.

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

**Lê Thị Huyền Diệu**