

Bản án số: 18/2025/DS-ST

Ngày: 24/4/2025

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 KRÔNG PẮC, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lưu Thị Ngọc Thủy.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Lan.

2. Bà Trịnh Thị Oanh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Hòa Bình - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc tham gia phiên tòa:
Bà Phạm Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 24/4/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 205/2024/TLST- DS ngày 03 tháng 7 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2025/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 3 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 12/2025/QĐST – DS ngày 27 tháng 3 năm 2025, giữa:

- Nguyên đơn: Ông Đào Chiến T, sinh năm 1983. Địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức V, sinh năm 1983. Địa chỉ: Thôn 1, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Bị đơn: Ông Phan Văn H, sinh năm 1972. Địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Công S, sinh năm 1992. Địa chỉ: 39 Y, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Ông Bùi Quang H, sinh năm 1985. Địa chỉ: 79 N, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị L, sinh năm 1972.

2. Chị Phan Thị Thùy L, sinh năm 1999.

3. Anh Phan Văn T, sinh năm 2003.

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

4. Chị Phan Thị T, sinh năm 1996.

Địa chỉ: Thôn 19, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Đều vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Công S, sinh năm 1992. Địa chỉ: 39 Y, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Ông Bùi Quang H, sinh năm 1985. Địa chỉ: 79 N, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có đơn xin xét xử vắng mặt.

5. Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H – Phòng giao dịch C– Chi nhánh Đ. Địa chỉ: Thôn 2, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, từ chối tham gia tố tụng.

6. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1983. Địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

7. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày: Vào ngày 05/10/2014, ông Phan Văn H chuyển nhượng cho ông Đào Chiến T diện tích đất khoảng $390,147m^2$, chiều ngang 8,30m, chiều dài 47m, trong đó có $100m^2$ đất thổ cư (thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 07, diện tích $1.550m^2$, tại thôn T, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 590532 do UBND huyện K cấp ngày 16/01/2002 cho hộ ông Phan Văn H), thửa đất có tứ cận như sau:

- + Phía Đông tiếp giáp đất bà Trần Thị L, cạnh dài 47m;
- + Phía Tây tiếp giáp phần đất còn lại của ông H, cạnh dài 47m;
- + Phía Bắc tiếp giáp với đường bê tông liên thôn, cạnh dài 8,3m.
- + Phía Nam tiếp giáp với đường bê tông liên thôn, cạnh dài 8,3m.

Giá trị chuyển nhượng là 136.000.000 đồng (Một trăm ba mươi sáu triệu đồng). Hai bên có lập giấy tờ sang nhượng viết tay, có chữ ký của cả hai bên mua và bán. Ông T đã thanh toán cho ông H tổng số tiền là 126.000.000 đồng, còn lại 10.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận khi nào ông H làm giấy tờ sang tên xong thì ông T giao đủ. Kể từ khi nhận chuyển nhượng, ông H đã bàn giao đất trên thực địa, ông T cũng đã quản lý, sử dụng, xây dựng nhà cấp 4, mái lợp tôn, diện tích nhà khoảng 100m và xây dựng hàng rào từ năm 2014 đến nay, không tranh chấp với ai. Từ đó đến nay mặc dù đã được ông T nhắc nhở, yêu cầu ông H làm thủ tục tách thửa, sang tên phần diện tích chuyển nhượng nhưng ông H liên tục trốn tránh, hứa hẹn, không làm thủ tục. Nhận thấy, quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm nên ông T làm đơn đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết.

Tại thời điểm chuyển nhượng đất hai bên có đo đất bằng thước dây nên diện tích có thể sai lệch. Theo kết quả đo đạc thực tế thì hiện nay ông T sử dụng diện tích là $391m^2$, cạnh phía Bắc dài 8,26m, cạnh phía Nam dài 8,28m, cạnh phía Đông dài 47,24m; cạnh Tây dài 47,54m. Do đó ông T xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/10/2014 giữa bên chuyển nhượng ông Phan Văn H và bên nhận chuyển nhượng ông Đào Chiến T đối với diện tích đất thực tế là $391 m^2$, trong đó có $100m^2$ đất thổ cư, thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 07 tại thôn T, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Đối với số tiền 10.000.000 đồng còn lại chưa thanh toán, do ông H cam kết khi nào tách thửa, sang tên thì ông T sẽ thanh toán. Nay ông T đồng ý thanh toán cho ông H số tiền còn thiếu tương đương với giá trị đất theo kết quả định giá đất của Hội đồng định giá.

- Quá trình tham gia tố tụng bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Tháng 10/2014, ông Phan Văn H chuyển nhượng cho ông Đào Chiến T diện tích đất ngang 8,3m, dài 47m, trong đó có 100m² đất thổ cư (Một phần thửa đất số 120, tờ bản đồ số 07 tại xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk); hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 136.000.000 đồng, ông T đã thanh toán cho ông H 126.000.000 đồng. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, ông T cam kết ông T sẽ tự làm thủ tục sang tên, 10.000.000 đồng còn thiếu khi nào hoàn thành thủ tục sang tên, ông T sẽ thanh toán. Sau khi xác lập giấy chuyển nhượng ông H đã bàn giao đất cho ông T.

Quá trình giải quyết vụ án, tại bản tự khai ngày 18/7/2024 ông H khai đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông T. Tuy nhiên, sau khi trao đổi với các thành viên trong hộ gia đình thì ông H xin thay đổi lời khai. Nay bị đơn ông Phan Văn H đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/10/2014 giữa bên chuyển nhượng là ông Phan Văn H và bên nhận chuyển nhượng là ông Đào Chiến T là vô hiệu. Đồng thời giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Gia đình ông H sẽ thanh toán lại cho ông T 126.000.000 đồng; yêu cầu ông T phải dỡ bỏ, di dời các tài sản trên đất, trả lại hiện trạng đất ban đầu cho gia đình ông H.

- Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L; chị Phan Thị T; chị Phan Thị Thùy L; anh Phan Văn T trình bày: Tại thời điểm ông Phan Văn H chuyển nhượng đất cho ông Đào Chiến T, bà Lê Thị L (vợ ông H) đang đi xuất khẩu lao động tại Đài Loan, ông H không thông báo cho bà L biết về việc ông H chuyển nhượng đất cho ông T. Đối với các con của ông H thì thời điểm ông H chuyển nhượng đất cho ông T, các con của ông H, bà L đều biết, nhưng do còn nhỏ nên không ngăn cản được ông H. Do đó, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L; chị Phan Thị T; chị Phan Thị Thùy L; anh Phan Văn T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đồng ý với ý kiến của bị đơn, đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/10/2014 giữa bên chuyển nhượng là ông Phan Văn H và bên nhận chuyển nhượng là ông Đào Chiến T là vô hiệu. Đồng thời giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Gia đình ông H sẽ thanh toán lại cho ông T 126.000.000 đồng (Một trăm hai mươi sáu triệu); yêu cầu ông T phải dỡ bỏ, di dời các tài sản trên đất, trả lại đúng diện tích đất thực tế nguyên đơn đang sử dụng là 391m² cho gia đình ông H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày: Tại phiên tòa bà Nguyễn Thị H (Vợ ông Đào Chiến T) đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đào Chiến T, đề nghị HĐXX công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/10/2014 giữa bên chuyển nhượng ông Phan Văn H và bên nhận chuyển nhượng ông Đào Chiến T.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển Tp. H– PGD C– Chi nhánh Đ trình bày:** Ngày 23/5/2019, ông Phan Văn H; bà Lê Thị L ký Hợp đồng tín dụng số 0568/19PGDCQ-HĐTD với Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H– Phòng giao dịch C– Chi nhánh Đ để vay số tiền 100.000.000 đồng. Tài sản thế chấp là thửa đất số 120, tờ bản đồ số 7 tại thôn T, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 590532 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho hộ ông Phan Văn H ngày 16/01/2002). Đến ngày 04/6/2020, ông Phan Văn H; bà Lê Thị L đã tắt toán toàn bộ khoản vay trên. Sau khi ông Phan Văn H; bà Lê Thị L tắt toán khoản vay trên, Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H – Phòng giao dịch C – Chi nhánh Đ đã trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 590532 cho hộ ông Phan Văn H. Ngày 04/6/2020, Ngân hàng đã cung cấp văn bản đề nghị xóa thế chấp cho hộ ông Phan Văn H. Hiện ông Phan Văn H; bà Lê Thị L đã tắt toán toàn bộ khoản vay và Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H– Phòng giao dịch C – Chi nhánh Đ đã trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 590532 cho hộ ông Phan Văn H nên không còn quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Dó đó, Ngân hàng từ chối tham gia tố tụng tại Tòa án. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Kết quả thẩm định của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc và kết quả đo đạc của Công ty TNHH dịch vụ kỹ thuật trắc địa S thể hiện:* Phần đất ông Phan Văn H chuyển nhượng cho ông Đào Chiến T hiện tại do nguyên đơn ông Đào Chiến T đang quản lý, sử dụng có diện tích $391m^2$, thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 07, diện tích thực tế $1.566m^2$, tại thôn T, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 590532 do UBND huyện K cấp ngày 16/01/2002 cho hộ ông Phan Văn H), có vị trí tứ cận như sau:

- + Phía Đông giáp đất bà L, cạnh dài 47,24m;
- + Phía Tây giáp đất ông H, cạnh dài 47,54m;
- + Phía Nam giáp đường bê tông, cạnh dài 8,28m;
- + Phía Bắc giáp đường bê tông, cạnh dài 8,26m.

- *Kết quả định giá ngày 27/11/2024 của Hội đồng định giá:*

+ Giá trị đất theo đơn giá Nhà nước quy định: $391m^2 \times 200.000 \text{ đồng}/m^2 = 78.200.000 \text{ đồng}$.

+ Giá trị đất theo giá thị trường: $8,28m \times 120.000.000 \text{ đồng}/m = 993.600.000 \text{ đồng}$.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc tham dự phiên tòa phát biểu:

- Việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký, đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Thành phần Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đúng theo quyết định đưa vụ án ra xét xử.

- Về nội dung: Tòa án không đưa bà Nguyễn Thị H (vợ của nguyên đơn ông Đào Chiến T) vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H; không xác minh thời điểm xuất, nhập cảnh của bà Lê Thị L (Vợ của bị đơn ông Phan Văn H) là thiếu sót.

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 259 Bộ luật dân sự 2015, đề nghị HĐXX tạm ngưng phiên tòa để xác minh, thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định về nội dung vụ án như sau:

[1]. Về tố tụng: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nên HĐXX xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”; bị đơn cư trú tại thôn T, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk nên Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Đại diện theo ủy quyền của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy, HĐXX xét xử vắng mặt đại diện theo ủy quyền của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung:

2.1 Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Theo nội dung đơn khởi kiện, vào ngày 05/10/2014 bị đơn ông Phan Văn H chuyển nhượng cho nguyên đơn ông Đào Chiến T diện tích đất khoảng 390,1m², chiều ngang 8,30m, chiều dài 47m, trong đó có 100m² đất thổ cư, thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 07 tại thôn T, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 590532 do UBND huyện K cấp ngày 16/01/2002 cho hộ ông Phan Văn H, với giá là 136.000.000 đồng. Hai bên có lập hợp đồng sang nhượng, ông T đã thanh toán cho ông H tổng số tiền là 126.000.000 đồng, còn lại 10.000.000 đồng hai bên thỏa thuận sau khi ông H làm xong thủ tục tách thửa, sang tên thì ông T sẽ thanh toán. Ông H đã bàn giao đất trên thực địa, ông T cũng đã quản lý, sử dụng, xây dựng nhà ở, công trình phụ, trồng cây trên đất từ năm 2014 đến nay. Hiện ông H vẫn không làm thủ tục tách thửa, sang tên nên ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/10/2014 giữa bên chuyển nhượng ông Phan Văn H và bên nhận chuyển nhượng ông Đào Chiến T đối với diện tích đất đo đạc thực tế là 391 m², trong đó có 100m² đất thổ cư (thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 07 tại thôn T, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk), tứ cận:

- + Phía Đông giáp đất bà L, cạnh dài 47,24m;
- + Phía Tây giáp đất ông H, cạnh dài 47,54m;
- + Phía Nam giáp đường bê tông, cạnh dài 8,28m;
- + Phía Bắc giáp đường bê tông, cạnh dài 8,26m.

Đối với số tiền 10.000.000 đồng còn lại chưa thanh toán, ông T đồng ý thanh toán cho ông H phần chênh lệch tương đương với giá đất theo kết quả định giá của Hội đồng định giá.

Xét thấy, thửa đất số 120, tờ bản đồ số 07 tại thôn T, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R

590532 cho hộ ông Phan Văn H vào ngày 16/01/2002. Quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho rằng, tại thời điểm các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng bà Lê Thị L (Vợ ông Phan Văn H) đang đi xuất khẩu lao động tại Đài Loan, ông H không thông báo cho bà L biết, việc ông H chuyển nhượng đất cho ông T không được sự đồng ý của vợ và các con ông H. Tuy nhiên, xét thấy tại biên bản lấy lời khai ngày 19/12/2024, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thừa nhận bà L đi nước ngoài và về Việt Nam liên tục, đi khoảng ba bốn tháng thì về một lần, khi bà L về Việt Nam đã thấy ông T xây dựng nhà trên đất. Như vậy, có cơ sở xác định bà L biết việc ông H chuyển nhượng đất cho ông T và bà L không phản đối. Đối với các con của ông H, bà L tại thời điểm hộ ông H được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì con ông H và bà L là Phan Thị T, sinh ngày 21/3/1996; Phan Thị Thùy L, sinh ngày 10/02/1999 còn nhỏ; đối với Phan Văn T, sinh ngày 14/8/2003 chưa được sinh ra nên HĐXX xác định các con của ông H, bà L không có công sức đóng góp gì đối với việc hình thành tài sản trên.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2014 giữa bên chuyển nhượng ông Phan Văn H và bên nhận chuyển nhượng ông Đào Chiến T đối với diện tích 391m², trong đó có 100 m² đất thổ cư, thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 07, tại thôn T, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 590532 do UBND huyện K cấp ngày 16/01/2002 cho hộ ông Phan Văn H); diện tích thực tế còn lại của thửa đất số 120 sau khi chuyển nhượng là 1.175m², trong đó có 300m² đất ở và 875m² đất trồng cây lâu năm, đủ điều kiện tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Quyết định số 07/2022/QĐ-UBND ngày 21 tháng 01 năm 2022 và Quyết định số: 45/2023/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk quy định về hạn mức một số loại đất; kích thước, diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa, hợp thửa cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

Xét thấy, tại thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/10/2014, các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; mục đích và nội dung của giao dịch không trái pháp luật, đạo đức xã hội; các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện. Mặc dù, hợp đồng không tuân thủ về hình thức nhưng nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn số tiền 126.000.000 đồng, bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn canh tác, sử dụng ổn định từ năm 2014 đến nay; không phát sinh tranh chấp với ai; phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của địa phương. Sau khi nhận đất nguyên đơn đã xây dựng nhà ở, công trình kiến trúc và trồng cây công nghiệp lâu năm trên thửa đất nhận chuyển nhượng, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan biết và không có ý kiến phản đối. Theo hướng dẫn tại điểm b mục 2.2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về các trường hợp công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có quy định như sau: *“b.3) Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xây dựng nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh không vi phạm quy định về quy hoạch và bên chuyển*

nhượng cũng không phản đối khi bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh trên đất đó”.

Từ những nhận định trên, HĐXX xét thấy có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2014 giữa bên chuyển nhượng ông Phan Văn H và bên nhận chuyển nhượng ông Đào Chiến T. Nguyên đơn được quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích 391m², trong đó có 100 m² đất thổ cư, thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 07, tại thôn T, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 590532 do UBND huyện K cấp ngày 16/01/2002 cho hộ ông Phan Văn H), có vị trí tứ cận như sau:

- + Phía Đông giáp đất bà L, cạnh dài 47,24m;
- + Phía Tây giáp đất ông H, cạnh dài 47,54m;
- + Phía Nam giáp đường bê tông, cạnh dài 8,28m;
- + Phía Bắc giáp đường bê tông, cạnh dài 8,26m.

Đối với số tiền chuyển nhượng 10.000.000 đồng, nguyên đơn chưa thanh toán cho bị đơn tương ứng với diện tích đất 28,75m², xét thấy theo kết quả định giá ngày 27/11/2024 của Hội đồng định giá, giá trị đất theo giá thị trường là 993.600.000 đồng. Do đó, HĐXX buộc nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn số tiền chuyển nhượng còn thiếu tương ứng với diện tích đất 28,75m² theo giá thị trường. Như vậy, nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn số tiền: (28,75m² x 993.600.000 đồng): 391m² = 73.059.000 đồng.

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có Công văn yêu cầu Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện K cung cấp thông tin tình trạng pháp lý của thửa đất số 120, tờ bản đồ số 07 tại thôn T, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Theo Công văn số 286/CNKP ngày 31/3/2025 của Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện K thể hiện: Ngày 23/5/2019 ông Phan Văn H; bà Lê Thị L có vay vốn tại Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển Tp. H – PGD C – Chi nhánh Đắk Lắk, tài sản thế chấp là thửa đất số 120, tờ bản đồ số 07 tại thôn T, xã H, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 590532 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho hộ ông Phan Văn H ngày 16/01/2002, đến nay vẫn chưa xóa thế chấp.

Tại Công văn của Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển Tp. H – PGD C – Chi nhánh Đ cung cấp thông tin: Ngày 23/5/2019, ông Phan Văn H; bà Lê Thị L ký Hợp đồng tín dụng số 0568/19PGDCQ-HĐTD với Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H – Phòng giao dịch C – Chi nhánh Đ để vay số tiền 100.000.000 đồng. Tài sản thế chấp là thửa đất số 120, tờ bản đồ số 07 tại thôn T, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 590532 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho hộ ông Phan Văn H ngày 16/01/2002). Đến ngày 04/6/2020, ông Phan Văn H; bà Lê Thị L đã tắt toán toàn bộ khoản vay trên. Sau khi ông Phan Văn H; bà Lê Thị L tắt toán toàn bộ khoản vay, Ngân hàng đã trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 590532 và cung cấp văn bản đề nghị xóa thế chấp cho hộ ông Phan Văn H.

Xét thấy, ngày 05/10/2014 bị đơn ông Phan Văn H chuyển nhượng một phần thửa đất số 120, tờ bản đồ số 07 cho nguyên đơn ông Đào Chiến T. Đến ngày 23/5/2019 ông Phan Văn H, bà Lê Thị L lại thế chấp toàn bộ thửa đất trên để vay vốn Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H – Phòng giao dịch C – Chi nhánh Đ. Mặc dù đến ngày 04/6/2020, ông H, bà L đã tắt toán toàn bộ khoản vay cho Ngân hàng, nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp đã chấm dứt. Ngân hàng cũng đã cung cấp văn bản đề nghị xóa thế chấp cho hộ ông Phan Văn H nhưng đến nay ông H, bà L vẫn chưa thực hiện thủ tục xóa thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, HĐXX yêu cầu Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K thực hiện thủ tục xóa đăng ký thế chấp đối với thửa đất số 120, tờ bản đồ số 07, tại thôn T, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 590532 do UBND huyện K cấp ngày 16/01/2002 theo quy định tại điểm m khoản 1 Điều 20 Nghị định 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ quy định về đăng ký biện pháp bảo đảm.

[2.3] Xét ý kiến của bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu và giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ như đã nhận định tại mục [2.1] nên không được HĐXX chấp nhận.

[3]. Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk cho rằng: Tòa án không đưa bà Nguyễn Thị H (vợ của nguyên đơn ông Đào Chiến T) vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H; không xác minh thời điểm xuất, nhập cảnh của bà Lê Thị L (Vợ của bị đơn ông Phan Văn H) là thiếu sót nên đề nghị HĐXX tạm ngưng phiên tòa để xác minh, thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ. Xét thấy, tại phiên tòa bà Nguyễn Thị H đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đào Chiến T, đề nghị HĐXX công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/10/2014 giữa bên chuyển nhượng ông Phan Văn Hà và bên nhận chuyển nhượng ông Đào Chiến T. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị L đều thừa nhận tại thời điểm bị đơn chuyển nhượng đất cho nguyên đơn, bà Lan đi xuất khẩu lao động tại Đài Loan. Đồng thời, như đã nhận định ở mục [2.1], bà Lan biết việc ông H chuyển nhượng đất cho ông T và bà L không phản đối nên HĐXX xét thấy không cần thiết phải xác minh thời điểm xuất, nhập cảnh của bà Lê Thị L theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[4]. Về chi phí tố tụng: Để có căn cứ giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chi phí cụ thể như sau: Tiền chi phí thẩm định 6.000.000 đồng; Tiền chi phí định giá tài sản 3.000.000 đồng; Tiền trích lục hồ sơ 200.000 đồng. Tổng cộng là: 9.200.000 đồng. Số tiền này nguyên đơn đã nộp tạm ứng và Tòa án đã chi phí xong. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn ông Phan Văn H phải chịu số tiền chi phí tụng là 9.200.000 đồng.

[5] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Phan Văn H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Nguyên đơn ông Đào Chiến T phải chịu $5\% \times 73.059.000 \text{ đồng} = 3.653.000$ đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 166; Điều 227, Điều 228; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, Điều 119, Điều 129, Điều 401; Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ điểm b mục 2.2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

Căn cứ điểm m khoản 1 Điều 20 Nghị định 99/2022NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ quy định về đăng ký biện pháp bảo đảm.

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH-14 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào Chiến T.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/10/2014 giữa bên chuyển nhượng ông Phan Văn H và bên nhận chuyển nhượng ông Đào Chiến T. Ông Đào Chiến T được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng là 391m^2 , trong đó có 100m^2 đất thổ cư, thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 07, tại thôn T, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 590532 do UBND huyện K cấp ngày 16/01/2002 cho hộ ông Phan Văn H), có vị trí tứ cận như sau:

- + Phía Đông giáp đất bà L, cạnh dài 47,24m;
- + Phía Tây giáp đất ông H, cạnh dài 47,54m;
- + Phía Nam giáp đường bê tông, cạnh dài 8,28m;
- + Phía Bắc giáp đường bê tông, cạnh dài 8,26m.

Và tài sản trên đất gồm: 01 Căn nhà cấp 4 diện tích $107,3\text{m}^2$; 01 Nhà vệ sinh diện tích $8,1\text{m}^2$; 01 Sân lán xi măng diện tích $16,9\text{m}^2$; 01 Mái che diện tích $47,3\text{m}^2$; 01 Mái che diện tích $19,9\text{m}^2$; 01 Hàng rào lưới B40 dài 22,59m; 02 Trụ bê tông; 02 Cánh cổng sắt hộp; 01 Chuồng gà diện tích $4,9\text{m}^2$ và toàn bộ cây trồng trên đất.

Ông Đào Chiến T có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với phần đất có diện tích 391m^2 , trong đó có 100m^2 đất thổ cư, thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 07, tại thôn T, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 590532 do UBND huyện K cấp ngày 16/01/2002 cho hộ ông Phan Văn H. *(Thửa đất có vị trí tứ cận và diện tích đo đạc*

thực tế theo bản trích đo hiện trạng thửa đất ngày 30/10/2024 của Công ty TNHH Dịch vụ kỹ thuật trắc địa S, được đính kèm Bản án).

- Buộc ông Đào Chiến T có nghĩa vụ thanh toán cho ông Phan Văn H số tiền 73.059.000 đồng (*Bảy mươi ba triệu không năm năm mươi chín nghìn đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của BLDS 2015.

2. Yêu cầu Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Pắc thực hiện thủ tục xóa đăng ký thế chấp ngày 23/5/2019 đối với thửa đất số 120, tờ bản đồ số 07, tại thôn T, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 590532 do UBND huyện K cấp ngày 16/01/2002 cho hộ ông Phan Văn H).

3. Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Phan Văn H phải chịu 9.200.000 đồng (*Chín triệu hai trăm nghìn đồng*) tiền chi phí tố tụng. Nguyên đơn ông Đào Chiến T được nhận lại số tiền tạm ứng chi phí tố tụng là 9.200.000 đồng (*Chín triệu hai trăm nghìn đồng*) sau khi thu được của bị đơn ông Phan Văn H.

4. Về án phí:

- Nguyên đơn ông Đào Chiến T phải chịu 3.653.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0005893 ngày 28/6/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K. Ông Đào Chiến T còn phải nộp 3.353.000 đồng (*Ba triệu ba trăm năm mươi ba nghìn đồng*).

- Bị đơn ông Phan Văn H phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

5. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án trong hạn luật định 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

“Trong 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 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:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Pắc;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu VP, Hồ sơ.

T.M - HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Lưu Thị Ngọc Thủy