

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TP. BUÔN MA THUẬT
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 112/2025/DS-ST

Ngày: 27/6/2025.

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 THÀNH PHỐ BUÔN MA THUẬT, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Công Tình
2. Ông Nguyễn Đức Trung.

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thùy Linh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan Anh - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 6 năm 2025 tại Hội trường B - Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số: 867/2024/TLST-DS ngày 08/11/2024 về việc: “Yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 173/2025/QĐXXST-DS ngày 02/6/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 149/2025/QĐST-DS ngày 18/6/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Trần Thị N, sinh năm: 1965; Địa chỉ: 66 đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.
2. Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm: 1965; Địa chỉ: 211/27 đường P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền:

1. Ông Trịnh Công S, sinh năm: 1992; Địa chỉ: 39 đường Y, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.
2. Ông Bùi Quang H, sinh năm: 1985; Địa chỉ: 12 đường Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

- **Bị đơn:** Bà Trần Thị C, sinh năm: 1962; Địa chỉ: 201 đường P k7, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

- **Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Hồ Viết H:**

Anh Hồ Viết Q, sinh năm: 1987, anh Hồ Viết C, sinh năm: 1985, anh Hồ Viết V, sinh năm: 1989; Đều ở địa chỉ: 201 đường P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đều vắng mặt.

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

1. Bà Võ Thị Thanh H, sinh năm: 1990; Địa chỉ: 201 đường P, phường T thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

2. Ngân hàng thương mại cổ phần S – Phòng giao dịch N, chi nhánh Đắk Lắk, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

Địa chỉ trụ sở: 242C-242D đường N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1.Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 11/11/2010, bà Trần Thị N và bà Nguyễn Thị Thanh T có ký kết hợp đồng giao đất bằng giấy viết tay với vợ chồng bà Trần Thị C, ông Hồ Viết H để nhận chuyển nhượng lô đất rộng 20m, dài 18m đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 688788 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 21/3/2012. Đối với phần quyền sử dụng đất có vị trí tứ cận như sau: Hướng Đông giáp: xí nghiệp 2/9; Hướng Tây giáp: ông Hồ Q (nhà ông Q); Hướng Nam giáp: phần còn lại của thửa đất số 19, tờ bản đồ số 50; Hướng Bắc giáp: nhà bà Trần Thị C.

Với tổng giá trị chuyển nhượng là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng). Hai bên đã thống nhất mua bán và vợ chồng bà C, ông H có trách nhiệm cắt sang sổ đỏ cho chủ mới là bà N và bà T và phải chừa đường đi 2m.

Tuy nhiên, cho đến nay vợ chồng bà C, ông H vẫn chưa hoàn tất thủ tục tách thửa sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N và bà T. Mặc dù bà N và bà T đã làm việc, trao đổi nhiều lần với vợ chồng bà C, ông H nhưng họ vẫn không chịu hợp tác để thực hiện thủ tục sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N và bà T.

Do đó nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Trần Thị C và ông Hồ Viết H phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/11/2010 giữa vợ chồng bà Trần Thị C, ông Hồ Viết H với bà Trần Thị N và bà Nguyễn Thị Thanh T.

2.Quá trình tham gia tố tụng bị đơn bà Trần Thị C trình bày: Vào ngày 11/11/2010 vợ chồng bà C, ông Hồ Viết H (chết) năm 2013 có thỏa thuận bán đất cho bà Trần Thị N và bà Nguyễn Thị Thanh T 01 lô đất rộng 20m, dài 18m tại sau nhà số 727 đường N nay là 201 đường P với giá chuyển nhượng là

700.000.000 đồng gia đình bà đã nhận số tiền 700.000.000 đồng sau khi các bên đã viết giấy nhận giao đất. Sau đó bà nợ Ngân hàng đã thế chấp và không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng nên Ngân hàng hóa giá, bà phải gọi người mua để trả nợ Ngân hàng vì vậy vào năm 2018 bà đã chuyển nhượng lô đất số 19, tờ bản đồ số 50, diện tích 752,5m², bao gồm cả phần diện tích đất đã thỏa thuận bán cho bà N và bà T cho bà Võ Thị Thanh H.

Vì vậy nay bà N và bà T khởi kiện yêu cầu gia đình bà tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà không đồng ý vì bà đã bán cho người khác, bà đồng ý trả tiền vì hoàn cảnh khó khăn bà chỉ trả số tiền 700.000.000 đồng phương thức trả dần theo hàng năm.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B phát biểu như sau:

- Về tố tụng: Quá trình điều tra, thu thập chứng cứ của vụ án từ khi thụ lý vụ án đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán đã giải quyết đúng trình tự của Bộ luật tố tụng dân sự, tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật. Đương sự chưa chấp hành đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị N và bà Nguyễn Thị Thanh T.

Tuyên: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị N và bà Nguyễn Thị Thanh T và bà Trần Thị C, ông Hồ Viết H ký kết ngày 11/11/2010 vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị C, người thừa kế quyền và nghĩa vụ anh Hồ Viết Q, anh Hồ Viết C, anh Hồ Viết V có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị N và bà Nguyễn Thị Thanh T số tiền 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng).

Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1. Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn bà Trần Thị N và bà Nguyễn Thị Thanh T khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và trả lại tiền, xác định đây là tranh chấp dân sự được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bị đơn cư trú tại thành phố B nên Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk thụ lý giải quyết là phù hợp với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Về sự có mặt, vắng mặt của đương sự: Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Trần Thị C có bản tự khai đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuy nhiên Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bị đơn vắng mặt. Tại phiên tòa, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn tiếp tục vắng mặt không có lý do, nguyên đơn và một số người có

quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

3. Về nội dung: Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn khởi kiện “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn bà Trần Thị N, bà Nguyễn Thị Thanh T và bị đơn bà Trần Thị C, tuy nhiên trước khi mở phiên tòa nguyên đơn có đơn xin Thay đổi yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu; Buộc bị đơn bà Trần Thị C, người thừa kế quyền và nghĩa vụ anh Hồ Viết Q, anh Hồ Viết C, anh Hồ Viết V trả cho nguyên đơn bà Trần Thị N và bà Nguyễn Thị Thanh T số tiền chuyển nhượng đất tại thời điểm Hội đồng định giá ngày 29/4/2025 theo giá thị trường là 1.200.000.000 đồng, Xét yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Căn cứ vào các tài liệu do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cung cấp thể hiện nguồn gốc thửa đất số 19, tờ bản đồ 50, diện tích 752,5m², trong đó đất ở 150,0m², đất trồng cây lâu năm 602,5m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BG 688788 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 21/3/2012 cấp cho bà Trần Thị C có nguồn gốc đất do mẹ khai phá trước năm 1978 đến năm 1987 con thừa kế lại.

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận ngày 11/11/2010 bà Trần Thị N và bà Nguyễn Thị Thanh T ký hợp đồng giao đất bằng giấy viết tay với vợ chồng bà Trần Thị C, ông Hồ Viết H để nhận chuyển nhượng lô đất rộng 20m, dài 18m đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 688788 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 21/3/2012. Với giá là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng). Hai bên đã thống nhất mua bán và vợ chồng bà C, ông H có trách nhiệm cất sang sổ đỏ cho chủ mới là bà N và bà T và phải chừa đường đi 2m. Tại thời điểm hai bên viết giấy tay với nhau thì diện tích bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến ngày 21/3/2012 bà Trần Thị C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất dụng đất số BG 688788 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ 50, diện tích 752,5m², trong đó đất ở 150,0m², đất trồng cây lâu năm 602,5m² cho bà Trần Thị C đến năm 2018 bà C chuyển nhượng phần đất đã bán cho bà N, bà T sang cho bà Võ Thị Thanh H.

Xét hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/11/2010 thấy rằng, hợp đồng chuyển nhượng được hai bên lập bằng giấy viết tay, không được công chứng chứng thực theo quy định. Tại thời điểm bà C thỏa thuận chuyển nhượng cho bà N, bà T thì

phần diện tích đất trên bà C, ông H vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do đó, thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N, bà T và bà C vi phạm về mặt hình thức và nội dung theo Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự, Điều 188 Luật đất đai, Điều 122, Điều 123 và Điều 129 của Bộ luật dân sự. Do đó, cần tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/11/2010 giữa bà N, bà T và bà C, ông H vô hiệu là phù hợp.

4. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu, buộc bị đơn hoàn trả giá trị của thửa đất tại thời điểm Tòa án giải quyết và theo như biên bản định giá ngày 29/4/2025 trị giá thửa đất là: 1.200.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Như đã phân tích ở trên, do sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng bị đơn không làm thủ tục tách thửa cho nguyên đơn mà chuyển nhượng cho bà H nên làm cho hợp đồng không tiếp tục thực hiện được. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa 2 bên vô hiệu là hoàn toàn phù hợp theo quy định tại Điều 407, 408 của Bộ luật dân sự. Bị đơn thừa nhận đã nhận của nguyên đơn số tiền 700.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả giá trị thửa đất tại thời điểm Hội đồng định giá ngày 29/4/2025 theo giá thị trường là 1.200.000.000 đồng xét yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp nên cần buộc bà C và người thừa kế quyền và nghĩa vụ là anh Q, anh C và anh V trả lại số tiền trên cho nguyên đơn là phù hợp.

5. Về chi phí đo đạc thửa đất, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bị đơn bà Trần Thị C phải chịu chi phí đo đạc thửa đất, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 10.000.000 đồng. Chấp nhận bà Nguyễn Thị Thanh T đã nộp số tiền 10.000.000 đồng và đã chi phí xong. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh T số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản sau khi thu được từ bà Trần Thị C.

6. Về chi phí khai thác dữ liệu: Nguyên đơn bà Trần Thị N và bà Nguyễn Thị Thanh T phải chịu 400.000 đồng (Bốn trăm ngàn đồng) tiền Chi phí khai thác dữ liệu đất đai tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B. Chấp nhận bà Nguyễn Thị Thanh T đã nộp và chi phí xong.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Do chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn bà Trần Thị C phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn được chấp nhận và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với giá trị tài sản phải thực hiện nghĩa

vụ theo mức tính 36.000.000 đồng + [3% x (1.200.000.000 đồng – 800.000.000 đồng)] = 48.000.000 đồng.

- Nguyên đơn bà Trần Thị N và bà Nguyễn Thị Thanh T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại 300.000 đồng do ông Bùi Quang H nộp thay theo biên lai thu số AA/2023/0013900 ngày 22/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 156, 158, 227, 228, 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, 123, 124, 129, 407, 408, 501 và Điều 502 của Bộ luật dân sự; Điều 188 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 bà Trần Thị N và bà Nguyễn Thị Thanh T:

2. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị N và bà Nguyễn Thị Thanh T và bà Trần Thị C, ông Hồ Viết H ký kết ngày 11/11/2010 vô hiệu.

3. Buộc bà Trần Thị C và người thừa kế quyền và nghĩa vụ là anh Hồ Viết Q, anh Hồ Viết C, anh Hồ Viết V có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị N và bà Nguyễn Thị Thanh T số tiền 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu 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 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về chi phí đo đạc thửa đất, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bị đơn bà Trần Thị C phải chịu chi phí đo đạc thửa đất, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 10.000.000 đồng. Chấp nhận bà Nguyễn Thị Thanh T đã nộp số tiền 10.000.000 đồng và đã chi phí xong. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh T số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) chi phí đo đạc, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản sau khi thu được từ bà Trần Thị C.

5. Về chi phí khai thác dữ liệu: Nguyên đơn bà Trần Thị N và bà Nguyễn Thị Thanh T phải chịu 400.000 đồng (Bốn trăm ngàn đồng) tiền Chi phí khai thác dữ liệu đất đai tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B. Chấp nhận bà Nguyễn Thị Thanh T đã nộp và chi phí xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn bà Trần Thị C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố hủy hợp đồng của nguyên đơn được chấp nhận và 48.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với giá trị tài sản phải thực hiện nghĩa vụ.

- Nguyên đơn bà Trần Thị N và bà Nguyễn Thị Thanh T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm được nhận lại 300.000 đồng do ông Bùi Quang H nộp thay theo biên lai thu số AA/2023/0013900 ngày 22/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp bản án, quyết định 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, 7a, 7b 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

- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND Tp. B;
- Chi cục THADS Tp.B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đã ký

Nguyễn Thị Thanh

