

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN Đ
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 54/2022/DS-ST
Ngày: 23 - 9 - 2022
V/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử
dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN Đ, TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Phụng Diễm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Khắc Chương.
2. Bà Đinh Thị Phúc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Lan Anh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Bảng – Kiểm sát viên.

Ngày 22 và 23/9/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 22/2021/TLST-DS ngày 08/01/2021 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 90/2022/QĐXXST-DS ngày 16/8/2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Vợ chồng ông Ha N sinh năm 1961 và bà Ka J sinh năm 1959; cùng trú tại: Thôn 9, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Dương Đình N sinh năm 1974; trú tại: Số 06, đường N, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2. *Bị đơn:* Vợ chồng ông Kơ Să Ha T sinh năm 1959 và bà Cìl Pam K'B sinh năm 1958; cùng trú tại: Thôn B, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Ánh T sinh năm 1988; trú tại: Tổ 4, khu C, thôn H, xã

L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; chỗ ở hiện nay: số 64, đường P, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.2. Bà Cil Pam Sa G sinh năm 1981; trú tại: Tn 9, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

3.3. Ông Cil Pam Ha V sinh năm 1981; trú tại: Số 142, thôn Bia Ray, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Tại phiên tòa, ông N, bà J, ông T, bà B, bà T, bà Gên và ông V có mặt, ông N vắng mặt khi tuyên án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Ha N và bà Ka J: Năm 2000 vợ chồng ông, bà có khai hoang một thửa đất diện tích 2.800m² đất canh tác và 02 sào sinh toạ lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông, bà canh tác trồng cây phê và sử dụng trên đất đến năm 2005 vợ chồng ông, bà với ông Ka Să Ha T có thoả thuận về việc sang nhượng, chuyển đổi đất đối với thửa đất của vợ chồng ông, bà đang sử dụng. Cụ thể là thửa đất toạ lạc tại thôn K, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng có chiều ngang 6m theo mặt đường Quốc lộ 27, chiều dài 70m, phía Tây giáp Quốc lộ 27, phía Nam giáp ông Cil Pam K'O, phía Đông N giáp sát chủ đất. Các bên chỉ thoả thuận miệng về việc hoán đổi đất và tiến hành nhận đất để quản lý sử dụng. Đến ngày 22/4/2007 gia đình ông, bà được Nhà nước xây dựng trên đất một ngôi nhà tình thương, từ đó đến nay gia đình ông, bà ở tại đất, sinh sống ổn định trên đất. Năm 2007, vợ chồng ông, bà biết được ông Ha T đã chuyển nhượng phần diện tích là 2800m² cho Chi Hội Tin Lành và chỉ còn lại 02 sào sinh đất toạ lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Sau đó, đến ngày 28/02/2009, giữa vợ chồng ông, bà và ông Ha T mới ký tay với nhau giấy sang nhượng đất theo thoả thuận hoán đổi diện tích mà từ trước đến nay hai bên đã thực hiện. Năm 2012 vợ chồng ông, bà được biết diện tích 02 sào sinh hiện ông Ha T không có nhu cầu sử dụng nên ông bà đã nhận chuyển nhượng lại để canh tác sử dụng trồng màu. Ngày 06/02/2012 vợ chồng ông, bà giao cho ông Ha T hai chỉ vàng 9999 để nhận chuyển nhượng lại diện tích 02 sào sinh trên.

Từ đó đến nay gia đình nhận chuyển nhượng ở ổn định tại căn nhà toạ lạc tại thôn K, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng và canh tác trên diện tích đất 02 sào sinh mà không xảy ra tranh chấp gì với ai. Nhưng hiện tại ông Ha T chưa thực hiện việc sang nhượng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa

đất tọa lạc tại thôn K, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cho vợ chồng nhận chuyển nhượng đứng tên. Ông Ha N có nhiều lần gặp và yêu cầu ông Ha T hoàn tất thủ tục sang tên nhưng ông Ha T chưa thực hiện. Đến nay ông Ha T, bà B không thực hiện việc chuyển nhượng, sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tọa lạc thôn K, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cho ông, bà. Ngày 16/7/2020, Ủy ban nhân dân xã H đã tiến hành hoà giải tranh chấp đất đai giữa vợ chồng ông, bà với ông Ha T, bà B, tuy nhiên hai bên không thống nhất được ý kiến nên buổi hoà giải không thành.

Nay, vợ chồng ông, bà khởi kiện yêu cầu ông T, bà B tiếp tục thực hiện việc đổi đất và thực hiện thỏa thuận theo giấy sang nhượng đất ngày 28/02/2009.

Đối với Hoà đồ đo đạc ngày 28/9/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng thì vợ chồng ông, bà đồng ý và không có ý kiến gì. Đối với Chứng thư thẩm định giá số 108/TĐG-CT ngày 13/01/2022 của Công ty cổ phần Thẩm định giá N thì vợ chồng ông, bà đồng ý và không có ý kiến gì.

Ý kiến của bị đơn vợ chồng ông Kơ Să Ha T và bà Cil Pam K'B: Vợ chồng ông, bà thừa nhận vào ngày 28/02/2009 vợ chồng ông, bà có ký giấy sang nhượng đất với vợ chồng ông Ha N và bà Ka J, diện tích 6m mặt đường Quốc lộ 27, thôn K, chiều dài 70m, phía Tây giáp Quốc lộ 27, phía Nam giáp nhà ông Cil Pam K'O, phía Đông N giáp sát chủ đất. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng này không có xác nhận của chính quyền địa phương mà chỉ có hai bên ký với nhau. Gia đình cho phép sở hữu kể từ trên cho ông Ha N và bà Ka J. Hai bên đã thỏa thuận trao đổi bằng diện tích đất tại thôn 9 (B), xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng: Với diện tích có canh tác là 2.800m² (bằng 2 sào tám khuông) cộng 2 sào sinh.

Diện tích đất theo thỏa thuận trong hợp đồng đã giao cho vợ chồng ông Ha N và bà Ka J quản lý, sử dụng. Diện tích đất này trước đây nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Ha T. Vào tháng 4/2020 thì ông, bà thỏa thuận mua lại diện tích đất 6m x 70m của ông Ha N với giá 300.000.000 đồng. Hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản. Ông Ha N chưa nhận số tiền này. Hiện nay diện tích đất 6m x 70m vợ chồng ông, bà đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ánh T vào tháng 02/2020. Việc chuyển nhượng được thực hiện tại nhà ông, bà. Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến diện tích đất trên ông, bà đã giao cho bà T để làm thủ tục sang nhượng và bà T đang giữ.

Nay, vợ chồng ông Ha N và bà Ka J khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông, bà

tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/02/2009 thì vợ chồng ông, bà không đồng ý. Vợ chồng ông, bà chỉ đồng ý trả cho ông Ha N và bà Ka J 300.000.000 đồng theo như thỏa thuận vào tháng 4/2020.

Đối với Hoà đồ đo đạc ngày 28/9/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng thì vợ chồng ông, bà đồng ý và không có ý kiến gì. Đối với Chứng thư thẩm định giá số 108/TĐG-CT ngày 13/01/2022 của Công ty cổ phần Thẩm định giá N thì vợ chồng ông, bà đồng ý và không có ý kiến gì.

Ngoài ra, vợ chồng ông, bà không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị Ánh T (có yêu cầu độc lập) trình bày: Trước đây bà được giới thiệu và có nhận chuyển nhượng một lô đất ngang 6m dài 50m của vợ chồng ông Kơ Să Ha T và bà Cil Pam K'B tại xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Sau đó 02 tháng bà có yêu cầu vợ chồng ông, bà dọn dẹp đồ đạc trong nhà, giao nhà và đất cho bà để bà dọn dẹp và sửa sang lại nhà cửa thì bà mới phát hiện ra vợ chồng ông Ha T và bà K'B trước đây có đôi đất và mua bán với một chủ khác nữa là vợ chồng ông Ha N và bà Ka J. Sau đó, bà có gặp vợ chồng ông Ha N, bà Ka J và có thỏa thuận là bà sẽ đưa số tiền 300.000.000 đồng để ông Ha N, bà Ka J dọn nhà đi, trả lại nhà đất cho bà. Vợ chồng ông Ha N, bà Ka J đã đồng ý. Nhưng đến thời gian hẹn đưa tiền thì vợ chồng ông Ha N, bà Ka J lại đổi ý, không chịu thỏa thuận nữa và gửi đơn ra Tòa án.

Nay, nguyên đơn vợ chồng ông Ha N và bà Ka J khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Ha T và bà K'B tiếp tục thực hiện hợp đồng và yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/02/2020 giữa vợ chồng ông Ha T và bà K'B với bà thì bà không đồng. Bà yêu cầu vợ chồng ông Ha T và bà K'B hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bàn giao đất cho bà vì bà đã trả đủ số tiền chuyển nhượng là 900.000.000 đồng cho ông Ha T và bà K'B. Đồng thời, bà đồng ý sẽ thanh toán thêm cho vợ chồng ông Ha N và bà Ka J số tiền 1.000.000.000 đồng nếu vợ chồng ông Ha N và bà Ka J trả lại nhà đất cho bà. Trường hợp vợ chồng ông Ha N và bà Ka J nhận nhà và đất thì trả lại cho bà số tiền là 1.000.000.000 đồng.

Đối với Hoà đồ đo đạc ngày 28/9/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng và Chứng thư thẩm định giá số 108/TĐG-CT ngày 13/01/2022 của Công ty cổ phần Thẩm định giá N thì bà đồng ý và không

có ý kiến gì.

- Bà Cil Pam Sa G trình bày: Bà là con của nguyên đơn ông Ha N và bà Ka J, bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

- Ông Cil Pam Ha V trình bày: Ông đồng ý và thống nhất với lời trình bày của bị đơn vợ chồng ông Kơ Să Ha T bà Cil Pam K'B và không có ý kiến gì bổ sung.

Tòa án đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ do các đương sự giao nộp và do Tòa án thu thập được và đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên ý kiến của mình, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T yêu cầu bị đơn ông T, bà B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/02/2020 với bà, nếu hủy hợp đồng bà yêu cầu bị đơn ông T, bà B phải trả lại cho bà 900.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Trọng phát biểu: Về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán đã thực hiện việc tuân theo pháp luật đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử và thư ký tại phiên tòa thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nguyên đơn, bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đây là vụ án về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn vợ chồng ông Ha N, bà Ka J với bị đơn vợ chồng ông Kơ Să Ha T, bà Cil Pam K'B và những người có quyền lợi nghĩa Bà Nguyễn Thị Ánh T (có yêu cầu độc lập), bà Cil Pam Sa G, ông Cil Pam Ha V theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

[2] Về nội dung:

2.1. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

2.1.1. Nguyên đơn vợ chồng ông Ha N và bà Ka J khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Kơ Să Ha T và bà Cil Pam K'B tiếp tục thực hiện việc chuyển đổi quyền sử dụng đất năm 2005 và thỏa thuận lại theo giấy sang nhượng đất ngày 28/02/2009, thấy rằng:

- Quá trình thỏa thuận giao kết hợp đồng và nội dung hợp đồng: Năm 2000 vợ chồng ông N, bà J có khai hoang một thửa đất diện tích 2.800m² đất canh tác và 02 xào sinh toạ lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông N, bà J canh tác trồng cây phê và sử dụng trên đất. Đến năm 2005 vợ chồng ông N, bà J với vợ chồng ông T, bà B có thỏa thuận về việc hoán đổi đất với nhau. Cụ thể, vợ chồng ông N, bà J đổi diện tích 2.800m² đất canh tác và 02 xào sinh toạ lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng để lấy lại thửa đất của vợ chồng ông T, bà B ngang 6m x dài 70m (nay là thửa 1605/360m² tờ bản đồ tờ bản đồ số 25, xã H, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 15/01/2019 cho vợ chồng ông T, bà B) tại thôn K, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, giáp với diện tích đất còn lại của vợ chồng ông T, bà B. Các bên chỉ thỏa thuận miệng về việc hoán đổi đất và tiến hành nhận đất để quản lý sử dụng sau khi thỏa thuận năm 2005. Đến ngày 22/4/2007 gia đình vợ chồng ông N, bà J được Nhà nước xây dựng trên đất một ngôi nhà tình thương. Đối với diện tích nhận đổi 2.800m² vợ chồng ông T, bà B chuyển nhượng lại cho Chi Hội Tin Lành vào ngày 29/3/2007 với giá 10.000.000 đồng/sào, tổng cộng là 28.000.000 đồng và được thanh toán thành 03 lần, vợ chồng ông T, bà B đã nhận đủ tiền theo Giấy sang nhượng ngày 29/3/2007 (BL 189). Đến ngày 28/02/2009, giữa vợ chồng ông N, bà J với ông T, bà B mới ký tay với nhau giấy sang nhượng đất theo thỏa thuận hoán đổi diện tích mà từ trước đến nay hai bên đã thực hiện theo Giấy sang nhượng đất ngày 28/02/2009 (BL 190). Ngày 06/02/2012 vợ chồng ông T, bà J đã nhận chuyển nhượng lại 02 sào sinh để canh tác sử dụng trồng màu với giá 02 chỉ vàng 9999, vợ chồng ông T, bà B đã nhận 02 chỉ vàng 9999 theo Giấy sang nhượng đất ngày 28/02/2009 (BL 190 mặt sau). Vợ chồng ông T, bà J nhận đất hoán đổi từ năm 2005 và ở trên đất ổn định từ năm 2005 đến nay và không có tranh chấp với ai. Bị đơn cạnh nhà nguyên đơn cũng không có ý kiến gì khi nguyên đơn xây nhà. Đến năm 2018 vợ chồng ông T, bà B nộp hồ sơ tách thửa đối với thửa đất số 1548/3637m² thành 02 thửa 1605/360m² và thửa 1606/2079.1m². Đến ngày 15/01/2019 vợ chồng ông T, bà

B được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1605/360m² tờ bản đồ số 25. Ngày 28/02/2020 vợ chồng ông T, bà B chuyển nhượng thửa 1605/360m² tờ bản đồ số 25 cho bà Nguyễn Thị Ánh T với giá 900.000.000 đồng (BL 216).

- Lý do chuyển đổi quyền sử dụng đất là do nhu cầu chính đáng của các bên, vợ chồng ông N, bà J đổi đất để làm nhà cho các con đi học được thuận lợi, phía vợ chồng ông T, bà B có diện tích đất lớn để canh tác, trồng trọt.

- Ý chí của các bên khi ký kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, về nội dung hợp đồng đã thực hiện phù hợp với quy định của pháp luật về đối tượng, mục đích và nhu cầu của các bên.

- Về hình thức hợp đồng: Khi thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất năm 2005, và giấy sang nhượng đất ngày 28/02/2009 các bên chưa tuân thủ hình thức của hợp đồng theo quy định.

Xét thấy, mặc dù hợp đồng các bên chưa thực hiện đúng quy định pháp luật về mặt hình thức, tuy nhiên việc chuyển đổi đất, chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông N, bà J với vợ chồng ông T, bà B là hoàn toàn tự nguyện, nội dung, đối tượng hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật. Bị đơn ông T, bà B đã nhận đất đổi và đã chuyển nhượng lại, nhận đủ tiền đã chuyển nhượng, còn nguyên đơn vợ chồng ông N, bà J đã quản lý sử dụng, xây nhà trên đất và ở ổn định trên đất từ năm 2005 đến nay. Do đó, việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tiếp tục việc đổi đất và thực hiện theo giấy sang nhượng đất ngày 28/02/2009 đối với thửa 1605/360m² tờ bản đồ số 25 là có căn cứ phù hợp với quy định pháp luật.

2.1.2. Xét yêu cầu của nguyên đơn ông T, bà J về yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/02/2020 giữa vợ chồng ông Kơ Să Ha T và bà Cil Pam K'B với bà Nguyễn Thị Ánh T đối với thửa đất số 1605/360m², tờ bản đồ số 25 xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Thấy rằng, diện tích đất mà vợ chồng ông T và bà K'B chuyển nhượng cho bà T đối với thửa đất số 1605/360m² tờ bản đồ số 25 thì diện tích đất này vợ chồng ông T và bà K'B đã hoán đổi, chuyển nhượng cho nguyên đơn, nguyên đơn đã sử dụng ổn định từ năm 2005 đến nay. Lẽ ra, năm 2018, sau khi đã làm thủ tục tách thửa từ thửa đất số 1548/3637m² thành 02 thửa 1605/360m² và thửa 1606/2079.1m². Thửa số 1605/360m² mà bị đơn tách thửa, đúng với vị trí, diện tích, kích thước mà nguyên đơn ông N, bà J đang sử dụng thì vợ chồng ông T, bà B phải thực hiện hoàn tất thủ tục sang tên qua cho cho vợ chồng ông T, bà J nhưng ông T, bà B lại chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T là không đúng quy định. Do đó, việc

nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/02/2020 giữa vợ chồng ông Kơ Să Ha T và bà Cil Pam K'B với bà Nguyễn Thị Ánh T đối với thửa đất số 1605/360m² tờ bản đồ số 25 xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng là có căn cứ được nên chấp nhận.

2.2. Xét yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Bà Nguyễn Thị Ánh T yêu cầu vợ chồng ông Ha T và bà K'B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/02/2020 và bàn giao đất cho bà vì bà đã trả đủ số tiền chuyển nhượng là 900.000.000 đồng cho ông Ha T và bà K'B. Nếu hủy hợp đồng bà yêu cầu ông Ha T và bà K'B phải trả lại cho bà 900.000.000 đồng.

Xét thấy, giữa bà T với ông Ha T và bà K'B ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/02/2020 đối với thửa đất số 1605/360m² tờ bản đồ số 25 xã H, tuy nhiên diện tích đất này bị đơn ông Ha T và bà K'B đã đổi cho nguyên đơn như đã nêu ở phần trên nên việc bà T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/02/2020 và bàn giao đất cho bà là không có căn cứ chấp nhận.

Tại phiên tòa, bà T trình bày nếu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà với vợ chồng ông Kơ Să Ha T và bà Cil Pam K'B thì bà yêu cầu vợ chồng ông Kơ Să Ha T và bà Cil Pam K'B phải trả lại cho bà 900.000.000 đồng. Bị đơn ông T, bà B thừa nhận đã nhận của bà T 900.000.000 đồng do hủy hợp đồng nên buộc bị đơn vợ chồng ông Kơ Să Ha T và bà Cil Pam K'B phải hoàn trả cho bà T số tiền 900.000.000 đồng là phù hợp.

Từ các nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T. Buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng với nguyên đơn và phải hoàn trả cho bà T 900.000.000 đồng.

[3] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn dự nộp 30.000.000 đồng, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tổng cộng là 16.530.231 đồng, đã thanh quyết toán và hoàn trả cho nguyên đơn số tiền còn lại là 13.469.769 đồng.

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá là 16.530.231 đồng để hoàn trả lại cho nguyên đơn.

[4] Về án phí: Nguyên đơn được miễn nộp án phí do là người cao tuổi, nguyên đơn không phải chịu án phí.

Bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và án phí đối với số tiền phải trả cho bà T 900.000.000 đồng, tuy nhiên bị đơn ông T, bà B là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Bà T phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng không được chấp nhận là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ các Điều 688, 689, 693, 694, 696, 697 Bộ luật Dân sự 2005;

- Căn cứ Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 129, Điều 422, Điều 427, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 105, Điều 106 Luật Đất đai 2003;

- Căn cứ Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai 2013;

- Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự 2008.

- Căn cứ 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 và lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Ha N và bà Ka J với bị đơn vợ chồng ông Kơ Să Ha T và bà Cil Pam K'B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Ánh T (có yêu cầu độc lập), bà Cil Pam Sa G, ông Cil Pam Ha V về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và thực hiện theo giấy sang nhượng đất ngày 28/02/2009. Buộc bị đơn ông Kơ Să Ha T và bà Cil Pam K'B tiếp tục hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và thực hiện theo giấy sang nhượng đất ngày 28/02/2009 đối với diện tích đất ngang 6m x dài 70m (nay là thửa 1605/360m² tờ bản đồ số 25, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 15/01/2019 cho vợ chồng ông T, bà B) tại thôn K, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/02/2020 giữa vợ chồng ông Kơ Să Ha T và bà Cil Pam K'B với bà Nguyễn Thị Ánh T.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Ánh T về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/02/2020 giữa vợ chồng ông Kơ Să Ha T và bà Cil Pam K'B với bà Nguyễn Thị Ánh T.

- Buộc bị đơn vợ chồng ông Kơ Să Ha T và bà Cil Pam K'B phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ánh T số tiền đã nhận là 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng).

- Buộc bà Nguyễn Thị Ánh T phải giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Kơ Să Ha T và bà Cil Pam K'B cho vợ chồng ông Kơ Să Ha T và bà Cil Pam K'B.

3. Ông Ha N và bà Ka J, ông Kơ Să Ha T và bà Cil Pam K'B có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn ông Kơ Să Ha T và bà Cil Pam K'B phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá là 16.530.231 đồng (mười sáu triệu năm trăm ba mươi nghìn hai trăm ba mươi một đồng) để hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Ha N và bà Ka J.

5. Về án phí: Nguyên đơn ông Ha N và bà Ka J được miễn nộp tạm ứng án phí và không phải chịu án phí. Bị đơn ông Kơ Să Ha T và bà Cil Pam K'B là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Bà Nguyễn Thị Ánh T phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng bà T đã dự nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008080 ngày 04/8/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng được chuyển thu.

6. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Đ;
- Chi cục THA DS huyện Đ;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- Lưu HS, AV.

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

Lê Thị Phụng Diễm

