

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 54/2023/DS-ST

Ngày: 27-9-2023

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Phùng Thị Hoài Phương

Bà Hoàng Thị Khiêm

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đạt Nguyên - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Nguyễn Thị Thu Hà
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 45/2023/TLST-DS ngày 01 tháng 6 năm 2023 về tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 282/2023/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2023, Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án Dân sự số 684/TB-TA ngày 19 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Đ, sinh năm: 1961; cư trú tại số G, đường T, khu phố Đ, T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Chị Nguyễn Thị V, sinh năm: 1997; địa chỉ liên hệ: số A, đường N, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 1484, quyền số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng nhận ngày 06/3/2023); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Lê Cao T, sinh năm: 1972; địa chỉ liên hệ: số A, đường N, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Luật sư của Văn phòng L2 - Đoàn Luật sư tỉnh L; có mặt.

- Bị đơn: Vợ chồng ông Hoàng Văn A, sinh năm: 1978, bà Đặng Thị V1, sinh năm: 1979; cư trú tại thôn L, T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; ông A có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, bà V1 có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Vợ chồng ông Nguyễn Xuân H, sinh năm: 1967, bà Lê Thị Nguyên L, sinh năm: 1969; cư trú tại thôn L, T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Công H1, sinh năm: 1965; cư trú tại số G, đường T, khu phố Đ, T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Chị Nguyễn Thị V, sinh năm: 1997; địa chỉ liên hệ: số A, đường N, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 1484, quyền số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng nhận ngày 06/3/2023); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Lê Cao T, sinh năm: 1972; địa chỉ liên hệ số A, đường N, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Luật sư của Văn phòng L2 - Đoàn Luật sư tỉnh L; có mặt.

3. Văn phòng C1; địa chỉ: số A, đường H, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp:

+ Ông Hoàng Đức N, là người đại diện theo pháp luật (Trưởng Văn phòng);

+ Bà Trần Thị H2, là người đại diện theo ủy quyền; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L; địa chỉ: tầng C, Trung tâm hành chính tỉnh L (số C, đường T, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện hợp pháp:

+ Ông Huỳnh Ngọc H3, là người đại diện theo pháp luật (Giám đốc);

+ Bà Trần Thị L1, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 1308/GUQ-STNMT-VPĐKĐĐ ngày 30/5/2023); vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 27/02/2023 của bà Phạm Thị Đ, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng của chị Nguyễn Thị V, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, thì: Ngày 01/10/2018 bà Phạm Thị Đ cùng chồng là ông Nguyễn Công H1 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Hoàng Văn A, bà Đặng Thị V1 lô đất có diện tích khoảng 80m² thuộc một phần thửa đất số 378, tờ bản đồ số 51 tại T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, giá chuyển nhượng là

1.300.000.000đ. Vợ chồng ông H1, bà Đ đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông Văn A, bà V1; việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền được lập thành văn bản; vợ chồng ông Văn A, bà V1 ký tên xác nhận. Vợ chồng ông H1, bà Đ đã nhận đất trên thực địa, cắm mốc ranh giới và trực tiếp quản lý sử dụng từ năm 2018 cho đến nay.

Vừa qua bà Đ được biết sau khi vợ chồng ông Văn A, bà V1 đã chuyển nhượng phần diện tích đất trên cho bà thì lại tiếp tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Xuân H, bà Lê Thị Nguyên L, trong đó có phần đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông H1, bà Đ. Vợ chồng ông H, bà L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên toàn bộ diện tích 166m² (trong đó có 01 phần diện tích đất mà vợ chồng nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng) thuộc thửa đất số 378, tờ bản đồ số 51 tại T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 883022 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 05/11/2020.

Việc vợ chồng ông Văn A, bà V1 đã chuyển nhượng thửa đất nói trên cho bà Đ, sau đó lại tiếp tục dùng thửa đất này chuyển nhượng cho vợ chồng bà L, ông H và được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mà vợ chồng bà Đ, ông H1 đang trực tiếp quản lý, sử dụng là trái pháp luật, xâm hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp chính đáng của vợ chồng ông H1, bà Đ.

Vì vậy, bà Đ có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Công nhận “Hợp đồng mua bán đất lập ngày 01/10/2018” giữa vợ chồng ông Hoàng Văn A, bà Đặng Thị V1 và vợ chồng ông Nguyễn Công H1, bà Phạm Thị Đ đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế của Công ty trách nhiệm hữu hạn A1 thực hiện ngày 12/4/2023 là có hiệu lực pháp luật;

2. Yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Hoàng Văn A, bà Đặng Thị V1 với vợ chồng ông Nguyễn Xuân H, bà Lê Thị Nguyên L đối với thửa đất số 107 + 104 (nay là thửa 378), tờ bản đồ số 51 tại T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3. Yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY883022 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp cho ông Nguyễn Xuân H, bà Lê Thị Nguyên L ngày 05/11/2020 đối với diện tích đất thuộc một phần thửa 378, tờ bản đồ số 51 tại T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Hoàng Văn A, bà Đặng Thị V1 thì: Ngày 01/10/2018 bà V1 cùng chồng là ông Hoàng Văn A có chuyển cho vợ chồng ông Nguyễn Công H1, bà Phạm Thị Đ lô đất có chiều ngang mặt đường là 5m, chiều dài khoảng 15,6m thuộc một phần thửa 51, tờ bản đồ số 107 + 104 (nay là thửa số 378,

tờ bản đồ số 51) tại T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng với giá 1.300.000.000đ, khi chuyển nhượng thì các bên có lập giấy viết tay do bà là người soạn thảo. Vợ chồng ông, bà đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng từ vợ chồng ông H1, bà Đ và cũng đã giao đất cho nguyên đơn trên thực địa.

Nguồn gốc diện tích đất này do vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Công T1, bà Huỳnh Thị Kim H4 vào ngày 28/02/2018. Diện tích đất mà vợ chồng ông, bà chuyển nhượng cho bà Đ hiện nay đang do vợ chồng ông Nguyễn Xuân H, bà Lê Thị Nguyên L đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 883022 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 05/11/2020. Trong phần diện tích đất này thì có 05m chiều ngang mặt đường vợ chồng ông, bà đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông H1, bà Đ và 05m vợ chồng ông H, bà L đứng tên giữ. Do vợ chồng ông H, bà L hiểu biết về giấy tờ và cũng do vợ chồng ông, bà có nợ tiền của vợ chồng ông H, bà L với số tiền tổng là 2.100.000.000đ nên để đứng tên giữ. Đối với nội dung này thì giữa vợ chồng ông, bà với vợ chồng ông H, bà L không có tranh chấp gì.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà có ý kiến như sau: Bà thừa nhận trên thực tế có chuyển nhượng cho vợ chồng ông H1, bà Đ diện tích đất nói trên. Tuy nhiên, do tách thửa không được nên đề nghị tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông, bà với vợ chồng ông H1, bà Đ là vô hiệu; bà đồng ý trả lại số tiền đã nhận từ vợ chồng ông H1, bà Đ và bồi thường theo quy định.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Nguyễn Xuân H, bà Lê Thị Nguyên L thì: vợ chồng ông, bà khẳng định có biết sự việc ngày 01/10/2018 vợ chồng ông A, bà V1 có chuyển nhượng cho vợ chồng ông H1, bà Đ diện tích đất có chiều ngang mặt đường là 05m, chiều dài khoảng 15,6m thuộc một phần thửa 51, tờ bản đồ số 107 + 104 (nay là thửa số 378, tờ bản đồ số 51) tại T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng với giá 1.300.000.000đ; việc giao nhận tiền giữa các bên thì bà không nắm rõ do vợ chồng ông H1 bà Đ là người nhận chuyển nhượng trước.

Tháng 10/2019 thì vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng phần diện tích có chiều ngang mặt đường là 05m, chiều dài khoảng 11,5m thuộc một phần thửa 51, tờ bản đồ số 107 + 104 (nay là thửa số 379, tờ bản đồ số 51) tại T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng với giá 2.500.000.000đ từ vợ chồng ông Văn A, bà V1; đã nhận đất, giao đủ tiền cho bị đơn. Đồng thời, hiện nay thì đã tách sổ và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 379 nói trên. Giữa vợ chồng bà và vợ chồng ông Văn A, bà V1 không có tranh chấp gì.

Cùng thời gian này thì vợ chồng ông, bà làm thủ tục để đứng tên giữ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 883022 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 05/11/2020;

trong phần diện tích đất này có 05m chiều ngang mặt đường vợ chồng ông Văn A, bà V1 đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông H1, bà Đ trước đó và 05m vợ chồng ông Văn A, bà V1 có nhờ vợ chồng ông, bà đứng tên giữ. Đối với việc vợ chồng ông Văn A, bà V1 nợ tiền của vợ chồng ông, bà số tiền là 2.100.000.000đ thì giữa vợ chồng ông, bà với vợ chồng ông Văn A, bà V1 không có tranh chấp gì.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì vợ chồng ông, bà có ý kiến như sau: Vợ chồng ông, bà thừa nhận trên thực tế có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Văn A, bà V1 cho vợ chồng ông H1, bà Đ với diện tích nói trên và vợ chồng ông, bà cũng chỉ là người đứng tên giữ nên việc giải quyết trên thực tế là do vợ chồng ông H1, bà Đ và vợ chồng ông Văn A, bà V1 quyết định. Vợ chồng ông, bà không có tranh chấp hay có yêu cầu gì trong vụ án này và đồng thời tuân theo các quyết định giải quyết của Tòa án.

- Theo lời trình bày của bà Trần Thị L1, người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L, thì trình bày: Vợ chồng ông Nguyễn Công T1, bà Huỳnh Thị Kim H4 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 862830 ngày 08/9/2006, thửa đất số 104+107, tờ bản đồ số 51, diện tích 300m² ODT và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 487479 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 05/12/2018 đối với thửa đất số 376, tờ bản đồ số 51, diện tích: 167m² HNK.

Ngày 28/02/2018 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Nguyễn Công T1, bà Huỳnh Thị Kim H4 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Hoàng Văn A bà Đặng Thị V1 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng công chứng Võ Thị Thanh H5 công chứng số 1439, quyền số 01-2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/02/2018 và ngày 06/6/2019, tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Nguyễn Công T1, bà Huỳnh Thị Kim H4 chuyển cho vợ chồng ông Hoàng Văn A, bà Đặng Thị V1 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T2 công chứng số 0829, quyền số 12-TP/CCSCC/HĐGD ngày 06/6/2019.

Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra các căn cứ pháp lý và xác nhận trang 4 tại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên với nội dung chuyển nhượng cho bà Đặng Thị V1, cùng chồng là ông Hoàng Văn A theo quy định.

Đến ngày 29/10/2019 thì Chi nhánh tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Hoàng Văn A, bà Đặng Thị V1 cho vợ chồng Nguyễn Xuân H, bà Lê Thị Nguyên L đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 862830 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 08/9/2006, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C1 công chứng số 6447, quyền số 03-

TP/CCSCC/HĐGD ngày 29/10/2019 và đã xác nhận tại trang 4 trong Giấy chứng nhận theo quy định.

Sau đó, ngày 08/4/2020 Chi nhánh tiếp nhận hồ sơ tách, hợp thửa đất của ông Nguyễn Xuân H với nội dung vợ chồng ông Nguyễn Xuân H, bà Lê Thị Nguyên L đề nghị hợp thửa đất 107+104, diện tích: 300m² ODT, tờ bản đồ số 51 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 862830 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 08/9/2006 và thửa đất số 376, diện tích: 167m² HNK, tờ bản đồ số 51 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 487479 do Ủy ban huyện Đ cấp ngày 05/12/2018 thành 01 thửa mới theo Bản vẽ đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính lập ngày 13/01/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ; ngày 18/9/2020 Chi nhánh tiếp nhận hồ sơ tách thửa đất của ông Nguyễn Xuân H.

Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Chi nhánh đã kiểm tra các căn cứ pháp lý và lập phiếu thẩm định chuyển Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L thẩm định trình Sở T ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông (bà) Nguyễn Xuân H - Lê Thị Nguyên L đối với các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 883022 ngày 05/11/2020: thửa đất số 378, tờ bản đồ số 51, diện tích 166m² (118m² ODT + 48m² HNK); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 883023 ngày 05/11/2020: thửa đất số 379, tờ bản đồ số 51, diện tích 91m² (58m² ODT + 33m² HNK); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 883024 ngày 05/11/2020: thửa đất số 380, tờ bản đồ số 51, diện tích 96m² (58m² ODT + 38m² HNK); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 883025 ngày 05/11/2020: thửa đất số 381, tờ bản đồ số 51, diện tích 114m² (66m² ODT+48m² HNK). Đối với việc tranh chấp giữa bà Phạm Thị Đ với vợ chồng ông Hoàng Văn A, bà Đặng Thị V1 đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết.

- Theo lời trình bày của bà Trần Thị H2, người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng C1, thì: Vào ngày 29/10/2019 Văn phòng C1 có chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6447, quyền số 03/2019TP/CC-SCC/HĐGD giữa vợ chồng ông Hoàng Văn A, bà Đặng Thị V1, cư trú tại tổ dân phố L, T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng và vợ chồng ông Nguyễn Xuân H, bà Lê Thị Nguyên L, cư trú tại tổ dân phố L, T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Việc Văn phòng C1 công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật, trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận của các bên và nội dung công chứng không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Căn cứ trên hồ sơ giấy tờ đầy đủ, hợp lệ đáp ứng đủ điều kiện được công chứng như: có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất không bị tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án...

Đối với việc tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn thì Văn phòng C1 không có ý kiến trong việc nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa,

Chị Nguyễn Thị V, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bà Đặng Thị V1 thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn trong trường hợp diện tích đất mà vợ chồng bà đã chuyển nhượng cho nguyên đơn có thể tách được thửa; đề nghị công nhận phần diện tích đã chuyển nhượng cho nguyên đơn với chiều ngang mặt tiền là 05m; kéo dài hết đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Về nội dung: Đề nghị ghi nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đối với lô đất có chiều ngang mặt tiền là 05m, chiều dài kéo dài hết đất; về chi phí tố tụng: nguyên đơn phải chịu 15.729.040đ; bị đơn phải chịu 15.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc bà Phạm Thị Đ khởi kiện yêu cầu công nhận “Hợp đồng mua bán đất lập ngày 01/10/2018” giữa vợ chồng ông Hoàng Văn A, bà Đặng Thị V1 và vợ chồng ông Nguyễn Công H1, bà Phạm Thị Đ đối với lô đất có diện tích theo đo đạc thực tế do Công ty trách nhiệm hữu hạn A1 thực hiện ngày 12/4/2023; đất thuộc một phần thửa 378, tờ bản đồ số 51 tại thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng có hiệu lực pháp luật; yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Hoàng Văn A, bà Đặng Thị V1 với vợ chồng ông Nguyễn Xuân H, bà Lê Thị Nguyên L và yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY883022 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Xuân H, bà Lê Thị Nguyên L ngày 05/11/2020 đối với phần diện tích đất nói trên. Vợ chồng ông A, bà V1 không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp.

Vì vậy, cần xác định quan hệ tranh chấp của vụ án này là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 34 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 37 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 thì việc giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

[2] Về tố tụng: ông Hoàng Văn A, bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông Nguyễn Xuân H, bà Lê Thị Nguyên L; người đại diện hợp

pháp của Văn phòng C1; Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nói trên theo thủ tục chung.

[3] Qua xem xét thì thấy rằng:

[3.1] Ngày 01/10/2018 bà Phạm Thị Đ cùng chồng là ông Nguyễn Công H1 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Hoàng Văn A, bà Đặng Thị V1 lô đất có diện tích khoảng 80m² thuộc một phần thửa đất số 378, tờ bản đồ số 51 tại T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng với giá chuyển nhượng là 1.300.000.000đ. Hai bên có lập “Hợp đồng mua bán đất” viết tay, nguyên đơn đã giao đủ tiền chuyển nhượng và nhận đất trên thực địa.

Vợ chồng bà Đ, ông H1 cùng vợ chồng ông A, bà V1 và vợ chồng ông H, bà L đều thừa nhận sự kiện pháp lý nói trên nên căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 thì đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[3.2] Theo nội dung của “Hợp đồng mua bán đất” lập ngày 01/10/2018 thể hiện: Vợ chồng ông Hoàng Văn A, bà Đặng Thị c chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Công H1, bà Phạm Thị Đ “một mảnh đất 05m (ngang) phía nam giáp với Quốc lộ B, phía tây giáp đất ông H1, phía bắc giáp sông Đ, phía đông giáp đất bà V1”. Tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng thì nguyên đơn chưa làm thủ tục, tách thửa để sang tên, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay các đương sự đều khẳng định phần đất mà bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên ông Nguyễn Xuân H, bà Lê Thị Nguyên L, việc đứng tên này chỉ là đứng tên dùm. Do tách thửa không được nên các bên mới phát sinh tranh chấp.

[3.3] Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn và bị đơn thống nhất chiều ngang giáp Quốc lộ B của lô đất chuyển nhượng là 05m, chiều dài kéo dài hết đất. Hiện nay, toàn bộ hiện trạng đất theo kết quả đo vẽ do Công ty trách nhiệm hữu hạn A1 trong đó chiều ngang mặt tiền giáp Quốc lộ B là 5,3m do nguyên đơn đang sử dụng; do vậy nguyên đơn có trách nhiệm di dời tài sản trên phần 0,3m giáp phần đất còn lại của vợ chồng ông Văn A, bà V1 để trả lại cho bị đơn.

Theo sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền số CY883022 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 05/11/2020 cho vợ chồng ông Nguyễn Xuân H, bà Lê Thị Nguyên L thể hiện phần diện tích đất thuộc thửa 378, tờ bản đồ số 51 có một phần diện tích nằm trong ranh hành lang xả lũ của sông Đ.

Tuy nhiên, tại Công văn số 472/CNĐDU ngày 11/9/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thể hiện: “*Căn cứ bản đồ quy hoạch sử dụng đất huyện Đ đến năm 2030 được ban hành theo Quyết định số 1375/QĐ-UBND ngày 17/7/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh L về việc xét duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng thì thửa đất số 378, tờ bản đồ số 51 thuộc quy hoạch đất ở và thửa đất này không thuộc hành lang xả lũ sông Đ*”.

Như vậy, hiện nay phần diện tích thuộc hành lang xả lũ sông Đ sẽ được Nhà nước công nhận quyền sử dụng theo quy định. Bên cạnh đó, cũng tại nội dung văn bản nói trên thì thửa đất 378, tờ bản đồ số 51 tại T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng đủ điều kiện để tách thửa theo điểm a khoản 1 Điều 5 của Quyết định số 51/2023/QĐ-UBND ngày 18/8/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh L.

Do đó, cần công nhận “*Hợp đồng mua bán đất*” lập ngày 01/10/2018 giữa vợ chồng ông A, bà V1 với vợ chồng ông H1, bà Đ đối với phần diện tích đất đo đạc theo thực tế là 209,4m²; trong đó diện tích đất thuộc một phần thửa 378 là 78,8m²; đất nằm trong hành lang lộ giới là 28m²; đất nằm trong hành lang an toàn bảo vệ nguồn nước là 51,2m²; đất thuộc một phần hành lang xả lũ sông Đ là 50m² tờ bản đồ số 51 tại T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng là có căn cứ đồng thời hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY883022 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp cho ông Nguyễn Xuân H, bà Lê Thị Nguyên L ngày 05/11/2020 đối với phần diện tích đất nói trên.

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký kê khai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[4] Từ những phân tích trên, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Đ; ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa để tuyên xử theo hướng đã nhận định là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá hết 30.729.040đ (nguyên đơn đã tạm nộp và được Tòa án quyết toán xong). Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận lẽ ra cần buộc bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí này. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn đồng ý chịu 15.729.040đ, phần còn lại bị đơn đồng ý chịu. Xét đây là sự tự nguyện của đương sự nên cần ghi nhận; vợ chồng ông Văn A, bà V1 phải trả lại cho bà Đ toán số tiền 15.000.000đ.

[6] Về án phí:

Vợ chồng ông Hoàng Văn A, bà Đặng Thị V1 phải chịu 600.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37; các Điều 157, 158, 165, 166, 227, 228 và Điều 246 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 116, 117, 122, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 166, 203 Luật Đất đai năm 2013;
- Căn cứ khoản 2 Điều 26, 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Đ về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với vợ chồng ông Hoàng Văn A, bà Đặng Thị V1.

1.1. Công nhận “Hợp đồng mua bán đất” lập ngày 01/10/2018 giữa vợ chồng ông Nguyễn Công H1, bà Phạm Thị Đ với vợ chồng ông Hoàng Văn A, bà Đặng Thị V1 đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 78,8m² thuộc một phần thửa đất số 378, tờ bản đồ số 51 tại T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng có hiệu lực pháp luật.

Vợ chồng ông Nguyễn Công H1, bà Phạm Thị Đ được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất nói trên và được quyền liên hệ với cơ quan với nhà nước để làm thủ tục đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

1.2. Tạm giao vợ chồng ông Nguyễn Công H1, bà Phạm Thị Đ quản lý, sử dụng 28m² đất nằm trong lộ giới đường Quốc lộ 27; 51,2m² đất thuộc một phần hành lang an toàn bảo vệ nguồn nước; 50m² đất thuộc một phần hành lang xã lộ sông Đ, tờ bản đồ số 51 tại T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Khi nhà nước có chủ trương thu hồi hay thay đổi chính sách về quản lý đất đai thì thực hiện theo quy định của Luật Đất đai.

(Có họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn A1 thực hiện ngày 12/9/2023 và bổ sung ngày 27/9/2023 kèm theo).

1.3. Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6447, quyền số 03/2019TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 Năm chứng nhận ngày 29/10/2019 giữa vợ chồng ông Hoàng Văn A, bà Đặng Thị V1 và vợ chồng ông Nguyễn Xuân H, bà Lê Thị Nguyên L đối với phần diện tích đất 78,8m² thuộc một phần thửa 378, tờ bản đồ số 51 tại T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

1.4. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY883022 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 05/11/2020 cho vợ chồng ông Nguyễn Xuân H, bà Lê Thị Nguyên L đối với phần diện tích 78,8m² thuộc một phần thửa 378, tờ bản đồ số 51 tại T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; ngoài ra trong đó có 28m² đất nằm trong lộ giới đường Quốc lộ 27;

51,2m² đất thuộc một phần hành lang an toàn bảo vệ nguồn nước; 50m² đất thuộc một phần hành lang xã lũ sông Đ.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Phạm Thị Đ phải chịu 15.729.040đ, vợ chồng ông Hoàng Văn A, bà Đặng Thị V1 phải chịu 15.000.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản.

Buộc vợ chồng ông Hoàng Văn A, bà Đặng Thị V1 phải trả cho bà Phạm Thị Đ số tiền 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng).

3. Về án phí: Vợ chồng ông Hoàng Văn A, bà Đặng Thị V1 phải chịu 600.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

4. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và 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, 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.

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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

5. Quyền kháng cáo: Đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được Bản án hoặc tổng đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh (01);
- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV &THA (01);
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng (01);
- Các đương sự (06);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Huỳnh Châu Thạch