TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN LÂM HÀ** **TỈNH LÂM ĐỒNG** Bản án số: 08/2024/DS-ST Ngày: 31-01-2024 *V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGH VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGH VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LÂM HÀ, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Như Quỳnh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Ngô Thị Luân

2. Bà Thạch Thị Lan Nhung

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Trọng Thắng – Là Thư ký của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vân Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 353/2020/TLST-DS ngày 23 tháng 12 năm 2020 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 173/2023/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 12 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2024/QĐST-DS ngày 15 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Vợ chồng ông Nguyễn Công H, sinh năm 1982; bà Lê Thị Th, sinh năm 1984. Địa chỉ: Thôn VQ, xã HĐ, huyện LH, tỉnh LĐ.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Huỳnh Văn Th, sinh năm 1993. Địa chỉ: Số 11A đường Trần Lê, phường 4, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Phương Đại Ngh – Công ty Luật TNHH Đại Ngh. Trụ sở: Số 11A đường Trần Lê, phường 4, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1983. HKTT: Thôn VQ, xã HĐ, huyện LH, tỉnh LĐ. Tạm trú tại: Thôn 3, xã Đinh Trang Thượng, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng.

3. Người có quyền lợi và Ngh vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Chí H, sinh năm 1969. Địa chỉ: Thôn Minh Dương, xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

3.2. Bà Phạm Thị B, sinh năm 1964. Địa chỉ: Thôn VQ, xã HĐ, huyện LH, tỉnh LĐ.

3.3. Vợ chồng ông Phạm Th, sinh năm 1968; bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1973. Địa chỉ: Đội 5, xã Cát Quế, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

Ông Phạm Th ủy quyền cho anh Nguyễn Minh Q, sinh năm 1990. Địa chỉ: Thôn Tân Tiến, xã Đạ Đờn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

3.4. Anh Phạm N, sinh năm 1991. Anh Phạm Huy V, sinh năm 2001.

Cùng địa chỉ: Đội 5, xã Cát Quế, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

3.5. Văn phòng công chứng Ngô Văn Th. Trụ sở: Tổ dân phố Đồng Tâm, TT Đinh Văn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Văn Th – Trưởng văn phòng

3.6. Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà. Trụ sở: TT Đinh Văn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Người đại diện theo ủy quyền ông: Nguyễn Minh An, sinh năm 1972. Chức vụ: Phó chủ tịch.

3.7. UBND xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà. Trụ sở: xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Bách Tùng. Chức vụ: Chủ tịch.

(Ông H, bà Th, Luật sư Ngh, bà Yến, bà B, anh Q có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án nguyên đơn ông Nguyễn Công H, bà Lê Thị Th và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Huỳnh Văn Th trình bày: Năm 2013, vợ chồng ông H, bà Th nhận chuyển nhượng diện tích đất 150m^2 thuộc một phần thửa 242 tờ bản đồ số 11 xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà của ông Nguyễn Chí H, việc chuyển nhượng hai bên viết giấy tay với nhau. Nguồn gốc thửa 242 tờ bản đồ số 11 xã Hoài Đức là của vợ chồng ông Phạm Th, bà Nguyễn Thị M được UBND huyện Lâm Hà cấp GCN vào năm 1997. Ngày 22/9/2006 vợ chồng ông Th, bà M chuyển nhượng cho ông Nguyễn Chí H 150m^2 một phần thửa 242 tờ bản đồ số 11 xã Hoài Đức. Đến năm 2015 vợ chồng ông H, bà Th phát hiện bà Nguyễn Thị Y được cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa 426 (được tách ra từ thửa 242), tờ bản đồ 11, xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà, Lâm Đồng trong đó có phần diện tích đất ông bà đã nhận chuyển nhượng từ ông H năm 2013. Do vậy, ông H, bà Th khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Yêu cầu duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay đã giao kết ngày 03/12/2013 giữa ông Nguyễn Chí H với ông Nguyễn Công H; Công nhận nhận diện tích đất theo hiện trạng sử dụng được đo đạc là 103m^2 thuộc một phần thửa 426 tờ bản đồ số 11, xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng của ông H, bà Th; Yêu cầu hủy cập nhật trang IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 69501403/8/2015 về việc đứng tên người sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Y; Yêu cầu Tòa án hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa hộ ông Phạm Th và bà Nguyễn Thị Y vào ngày 11/3/2014 tại Văn phòng công chứng Văn Long (nay là Văn phòng công chứng Ngô Văn Th), số công chứng 4806, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD đối với diện tích đất theo hiện trạng đo đạc là 103m^2 thuộc một phần thửa 426 tờ bản đồ số 11, xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Ngày 24 tháng 11 năm 2023, ông Nguyễn Công H, bà Lê Thị Th có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết: Duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay đã giao kết ngày 22/9/2006 giữa ông Phạm Th với ông Nguyễn Chí H; Yêu cầu Tòa án hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa hộ ông Phạm Th và bà Nguyễn Thị Y vào ngày 27/9/2010 tại UBND xã Hoài Đức, số chứng thực 308, quyển số 02 TP/CC-SCT/HĐGD đối với diện tích đất theo hiện trạng đo đạc là 103m^2 thuộc một phần thửa 426 tờ bản đồ số 11, xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Ngoài ra, nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Y trình bày: Ngày 11 tháng 3 năm 2014 bà ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 200m^2 thửa 426 tờ bản đồ số 11 xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà với bà Phạm Thị B, tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Th, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB: 695014 ngày 05/8/2010 hộ gia đình ông Phạm Th, bà Nguyễn Thị M. Nguồn gốc thửa đất 426 tờ bản đồ số 11 xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà do vợ chồng ông Phạm Th, bà Nguyễn Thị M tách ra từ thửa 242, tờ bản đồ số 11, xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà vào năm 2010 rồi vợ chồng ông Th, bà M cùng anh Nam, anh V lập hợp đồng ủy quyền số 05.2014 ngày 16/01/2014 cho bà Phạm Thị B. Việc chuyển nhượng diện tích trên đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đai đai huyện Lâm Hà điều chỉnh biến động cập nhật tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/8/2015 bà sử dụng ổn định diện tích đất

trên không xảy ra tranh chấp. Nay vợ chồng ông H, bà Th khởi kiện yêu cầu Tòa án duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay đã giao kết ngày 03/12/2013 giữa ông Nguyễn Chí H với ông Nguyễn Công H; Công nhận nhận diện tích đất theo hiện trạng sử dụng được đo đạc là 103m^2 thuộc một phần thửa 426 tờ bản đồ số 11, xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng của ông H, bà Th; Yêu cầu hủy cập nhật trang IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 69501403/8/2015 về việc đứng tên người sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Y; Yêu cầu Tòa án hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa hộ ông Phạm Th và bà Nguyễn Thị Y vào ngày 11/3/2014 tại Văn phòng công chứng Văn Long (nay là Văn phòng công chứng Ngô Văn Th), số công chứng 4806, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD đối với diện tích đất theo hiện trạng đo đạc là 103m^2 thuộc một phần thửa 426 tờ bản đồ số 11, xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng; Yêu cầu Tòa án giải quyết: Duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay đã giao kết ngày 22/9/2006 giữa ông Phạm Th với ông Nguyễn Chí H; Yêu cầu Tòa án hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa hộ ông Phạm Th và bà Nguyễn Thị Y vào ngày 27/9/2010 tại UBND xã Hoài Đức, số chứng thực 308, quyển số 02 TP/CC-SCT/HĐGD đối với diện tích đất theo hiện trạng đo đạc là 103m^2 thuộc một phần thửa 426 tờ bản đồ số 11, xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng thì bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông H bà Th, ngoài ra, bà không còn yêu cầu gì khác.

Theo bản tự khai ngày 26/7/2021 người có quyền lợi, Ngh vụ liên quan ông Nguyễn Chí H khai như sau: Ngày 22/9/2006 ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phạm Th ở xã Cát Quế, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội diện tích đất chiều rộng mặt đường nhựa 05 mét, chiều dài 30 mét tính từ mép đường thuộc một phần thửa 242 tờ bản đồ số 11, xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà, giá chuyển nhượng là 75.000.000đ, việc chuyển nhượng hai bên viết giấy tay với nhau có xác nhận của chính quyền địa phương, ông Th đã giao đất cho ông sử dụng. Đến ngày 03/12/2013 ông đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho vợ chồng ông H bà Th với giá 150.000.000đồng, hai bên viết giấy tay với nhau ông đã giao diện tích đất mua của ông Th cho ông H, bà Th sử dụng. Nay vợ chồng ông H khởi kiện yêu cầu bà Yến trả diện tích đất thuộc một phần thửa 426 tờ bản đồ số 11 xã Hoài Đức thì ông không có ý kiến và yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, Ngh vụ liên quan bà Phạm Thị B trình bày tại bản tự khai ngày 01/7/2021 như sau: Ngày 16/01/2014 gia đình ông Phạm Th, bà Nguyễn Thị M, anh Phạm N và anh Phạm Huy V, lập hợp đồng ủy quyền số 05/2014 ngày 16/01/2014 tại phòng công chứng Tây Đô, thị trấn Trạm Trôi,

huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội cho bà để bà thực hiện chuyển nhượng diện tích đất 200m^2 thửa 426 tờ bản đồ số 11 xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà đã được UBND huyện Lâm Hà cấp GCN cho hộ ông Phạm Th, bà Nguyễn Thị M. Đến Ngày 11 tháng 3 năm 2014 bà ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 200m^2 thửa 426 tờ bản đồ số 11 xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà với bà Nguyễn Thị Y được công chứng tại Văn phòng công chứng Văn Long, thị trấn Đinh Văn, huyện Lâm Hà. Việc chuyển nhượng diện tích đất bà Yến đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đai đai huyện Lâm Hà, cập nhật tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/8/2015 bà Yến sử dụng ổn định không xảy ra tranh chấp. Nay vợ chồng ông H, bà Th khởi kiện tranh chấp một phần diện tích đất thửa 426 với bà Yến thì bà không có yêu cầu gì mà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 07/01/2022 của ông Phạm Th và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của ông Th là anh Nguyễn Minh Q thì: Ông Phạm Th có sử dụng diện tích đất 13.823m^2 thuộc thửa đất số 242 tờ bản đồ số 11 tại xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng được Ủy ban Nhân dân huyện Lâm Hà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy số 11/00698 QSDĐ/685QĐ-UB ngày 12/12/1997. Năm 2004 ông Phạm Th cùng gia đình về quê và tạm giao diện tích đất thuộc thửa 242, tờ bản đồ số 11, tại xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng cho bà Phạm Thị B sử dụng. Đến năm 2006 ông Phạm Th có chuyển nhượng một phần diện tích thuộc thửa đất 242 cho ông Nguyễn Chí H với mô tả bề ngang theo mặt đường nhựa là 5m, chiều sâu 30m tính từ mép đường với tứ cận phía nam giáp đường nhựa, phía bắc giáp Phạm Th, phía đông giáp Phạm Thị B, phía tây giáp Phạm Sinh. Giá chuyển nhượng là 75.000.000 đồng (bảy mươi lăm triệu đồng). Hai bên có lập một giấy sang nhượng đất viết tay ngày 22/9/2006. Hai bên thỏa thuận sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất tại quê của ông Phạm Th sẽ tiến hành cắm mốc và bàn giao đất. Từ năm 2006 đến nay ông H không đến gặp ông Th để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất cũng như tiếp quản đất. Năm 2010 ông Phạm Th làm thủ tục tách thửa đất 242 tờ bản đồ số 11, xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng thành các thửa 423, 424, 425, 426, 427 cùng tờ bản đồ số 11, xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Sau đó ông Phạm Th chuyển nhượng các thửa đất số 423 cho bà Phạm Thị B, thửa 424 cho ông Phạm Sinh, thửa 426 cho bà Nguyễn Thị Y, thửa 427 sang tên cho gia đình Hòa Hảo. Ông Phạm Th giữ lại thửa đất số 425 để chờ ông Nguyễn Chí H liên lạc hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất như đã thỏa thuận năm 2006. Tuy nhiên, do ông H không liên lạc với ông Th để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất nên năm 2012 ông Th đã chuyển nhượng thửa đất 425 cho người khác, do quá lâu nên ông Th không còn nhớ tên cũng như địa chỉ nơi ở của người nhận chuyển nhượng thửa đất 425 nữa. Hiện nay, ông Nguyễn Công H và bà Lê Thị Th khởi kiện bà Nguyễn Thị Y yêu cầu bà Yến trả lại diện tích 150m^2 thuộc một phần thửa đất số 426 mà ông Th đã chuyển nhượng cho bà

Nguyễn Thị Y, thì ông Phạm Th xác định ngày 22/9/2006 ông Th có bán một phần đất cho ông Nguyễn Chí H hiện nay thuộc một phần thửa đất 425, tờ bản đồ số 11 tại xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng, nhưng do ông H không tới tiếp quản đất nên năm 2012 ông Th đã chuyển nhượng đất cho người khác. Nay nguyên đơn khởi kiện cho rằng ông H và bà Th mua đất của ông Dương Thế H thì ông Th không biết ông Dương Thế H là ai. Ông Phạm Th chỉ biết đã bán đất cho ông Nguyễn Chí H và chỉ làm việc với ông Nguyễn Chí H liên quan tới giấy sang nhượng đất lập ngày 22/9/2006 giữa ông Phạm Th và ông Nguyễn Chí H.

- Người có quyền lợi, Ngh vụ liên quan bà Nguyễn Thị M, anh Phạm N và anh Phạm Huy V đã được Tòa án án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà Th với bà Yến.

- Tại văn bản trình bày ý kiến của Văn phòng công chứng Ngô Văn Th do ông Ngô Văn Th là trưởng Văn phòng trình bày: Ngày 11/3/2014 bà Phạm Thị B ở xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng và bà Nguyễn Thị Y ở xã Cát Quế, huyện Hoài Đức, TP Hà Nội, có đến văn phòng công chứng Ngô Văn Th yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất theo giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 695014 do UBND huyện Lâm Hà cấp ngày 05/8/2010. Sau kiểm tra các giấy tờ có liên quan đến công chứng thấy: quyền sử dụng đất trên do hộ ông Phạm Th đứng tên; Hộ ông Phạm Th ủy quyền cho bà Phạm Thị B ở xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng được chuyển nhượng diện tích đất thửa 242 tờ bản đồ số 11, xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà, theo giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 695014 do UBND huyện Lâm Hà cấp ngày 05/8/2010. Sau khi kiểm tra CMND, sổ hộ khẩu và các giấy tờ có liên quan đến công chứng Văn phòng công chứng Ngô Văn Th thấy đầy đủ và hợp lệ nên đã soạn thảo hợp đồng cụ thể; Hộ ông Phạm Th ủy quyền cho bà Phạm Thị B đồng ý chuyển nhượng thửa đất 426 tờ bản đồ số 11 cho bà Nguyễn Thị Y ở xã Cát Quế, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội, sau khi soạn thảo hợp đồng xong thì bà Yến và bà B đọc lại hợp đồng. Bà Phạm Thị B và bà Nguyễn Thị Y đã đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng và đồng ý ký tên và điểm chỉ vào hợp đồng. Văn phòng công chứng đã phát hành hợp đồng theo đúng quy trình của luật công chứng, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi, Ngh vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà, người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Minh An có bản tự khai ngày 09/11/2022 như sau: Ngày 29/7/2010 ông Phạm Th bà Nguyễn Thị M có đơn xin tách thửa đất 242 tờ bản đồ số 11 xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà, thành 05 thửa đất theo GCNQSDĐ số L012337 được UBND huyện cấp ngày 12/12/1997. Ngày 02/8/2010 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Lâm Hà đã có biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ở thực địa, thực tại của hộ ông (bà) Phạm Th đang sử dụng tại tờ bản đồ số 11, thửa 242 diện tích 13.823m^2 , địa chỉ thôn Q

Vinh, xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà xin tách thành 05 thửa; thửa 423; 424; 425; 426; 427 tờ bản đồ số 11 xã Hoài Đức và đã được các chủ sử dụng đất tiếp giáp, nhân viên chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện, công chức địa chính, UBND xã Hoài Đức ký xác nhận ranh giới đối với các thửa đất trên. Ngày 04/8/2010 chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện có trích lục họa đồ thửa đất xin, tách hợp thửa đất của hộ ông Phạm Th xin tách thửa 242 tờ bản đồ số 11 xã Hoài Đức ra thành 05 thửa; Thửa 423 diện tích 12.195m^2 (trong đó có 400m^2 đất ở nông thôn); thửa 424 diện tích 988m^2 ; thửa 425 diện tích 260m^2 ; thửa 426 diện tích 200m^2 ; thửa 427 diện tích 180m^2. Ngày 05/8/2010 phòng Tài Nguyên & Môi trường huyện Lâm Hà thẩm tra hồ sơ hộ ông Phạm Th xin tách thửa 242 tờ bản đồ số 11 xã Hoài Đức thành 05 thửa đủ điều kiện tách để cấp GCNQSDĐ theo quy định; Cùng ngày 05/8/2010 phòng Tài nguyên & Môi trường trình UBND huyện Lâm Hà ký 05 giấy CNQSDĐ gồm: GCNQSDD số BB 695011 Thửa 423 diện tích 12.195m^2 (trong đó có 400m^2 đất ở nông thôn); GCNQSDD số BB 695012 Thửa 424 diện tích 988m^2; GCNQSDD số BB 695013 Thửa 425 diện tích 260m^2; GCNQSDD số BB 695014 Thửa 426 diện tích 200m^2; GCNQSDD số BB 695015 Thửa 427 diện tích 180m^2 đất trông cây lâu năm. Về trình tự, thủ tục tách thửa đối với Giấy CNQSDĐ số L 012337 diện tích 13.195m^2 thửa 242 tờ bản đồ số 11 xã Hoài Đức thành 05 giấy CNQSDĐ cho hộ ông Phạm Th, bà Nguyễn Thị M ngày 05/8/2010 được thực hiện đúng quy định tại Điều 19 Nghị định số 84/NĐ-CP ngày 14/8/2007 của Chính phủ.

Theo đơn trình bày ý kiến, người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi và Ngh vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã Hoài Đức là ông Nguyễn Bách Tùng trình bày như sau:

Sau khi Ủy ban nhân dân xã Hoài Đức nhận được Thông báo về việc thụ lý yêu cầu khởi kiện bổ sung số 35/TB-TA ngày 24/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà thì Ủy ban nhân dân xã Hoài Đức có ý kiến như sau: Ngày 27/9/2010, Ủy ban nhân dân xã Hoài Đức có chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Th, bà Nguyễn Thị M, con là Phạm N (người được ủy quyền bà Phạm Thị B) và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Y, đối với diện tích đất 200m^2 thuộc thửa 426, tờ bản đồ số 11, xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà vào sổ chứng thực số 308, quyển số 02 TP/CC-SCT/HDGD. Việc Ủy ban nhân dân xã Hoài Đức chứng thực hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là đúng trình tự thủ tục, đúng quy định của pháp luật. Nay đương sự trong vụ án yêu cầu Tòa án hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên thì Ủy ban nhân dân xã Hoài Đức đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, Ủy ban nhân dân xã Hoài Đức không có ý kiến và không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bị đơn và một số người có quyền lợi, Ngh vụ liên quan vắng mặt nên không tiến hành hòa giải được. Tòa án đã Thông báo kết

quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ cho các đương sự vắng mặt nhưng không ai có ý kiến gì. Vì vậy, Tòa án triển khai đưa vụ án ra xét xử theo quy định.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện còn bị đơn bà Yến giữ nguyên ý kiến không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H, bà Th, đề nghị: Chấp nhận đơn khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Công H, bà Lê Thị Th.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Th với ông Nguyễn Chí H theo giấy sang nhượng đất ngày 22/9/2006; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Chí H với ông Nguyễn Công H theo giấy sang nhượng đất ngày 03/12/2013;

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa hộ ông Phạm Th và bà Nguyễn Thị Y vào ngày 11/3/2014 tại Văn phòng công chứng Văn Long (nay là Văn phòng công chứng Ngô Văn Th), số công chứng 4806, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD đối với diện tích đất theo hiện trạng đo đạc là 103m^2 thuộc một phần thửa 426 tờ bản đồ số 11, xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng;

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lâm Hà căn cứ vào bản án của Tòa án giải quyết điều chỉnh biến động quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Y và vợ chồng ông Nguyễn Công H, bà Lê Thị Th.

Đối với việc giải quyết hậu quả của việc hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa hộ ông Phạm Th và bà Nguyễn Thị Y đề nghị không xem xét.

Về chi phí tố tụng và án phí: Đề nghị buộc bị đơn phải chịu chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả thẩm tra tại phiên tòa cũng như ý kiến tranh luận của các đương sự, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Tại phiên toà, người có quyền lợi, Ngh vụ liên quan ông Nguyễn Chí H, Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà, Ủy ban nhân dân xã Hoài Đức, Văn phòng công chứng Ngô Văn Th vắng mặt nhưng cùng có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; một số người có quyền lợi, Ngh vụ liên quan còn lại đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng nên căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật

Tố tụng Dân sự xét xử vắng mặt một số người có quyền lợi, Ngh vụ liên quan theo thủ tục chung.

[2] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Ông H, bà Yến khởi kiện yêu cầu công nhận nhận diện tích đất theo hiện trạng sử dụng được đo đạc là 103m^2 thuộc một phần thửa 426 tờ bản đồ số 11, xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng đã được điều chỉnh biến động trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị Y thuộc quyền sử dụng của ông H, bà Th. Ngoài ra, ông H, bà Th yêu cầu duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay đã giao kết ngày 22/9/2006 giữa ông Phạm Th với ông Nguyễn Chí H, duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay đã giao kết ngày 03/12/2013 giữa ông Nguyễn Chí H với ông Nguyễn Công H; Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa hộ ông Phạm Th và bà Nguyễn Thị Y vào ngày 11/3/2014 tại Văn phòng công chứng Văn Long (nay là Văn phòng công chứng Ngô Văn Th), số công chứng 4806, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD và hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa hộ ông Phạm Th và bà Nguyễn Thị Y vào ngày 27/9/2010 tại UBND xã Hoài Đức, số chứng thực 308, quyển số 02 TP/CC-SCT/HĐGD cùng đối với diện tích đất theo hiện trạng đo đạc là 103m^2 thuộc một phần thửa 426 tờ bản đồ số 11, xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Bà Nguyễn Thị Y không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông H, bà Th nên phát sinh tranh chấp. Do đó, cần căn cứ khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự, xác định đây là vụ án dân sự về việc: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* giữa nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Công H, bà Lê Thị Th và bị đơn bà Nguyễn Thị Y. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

[3] *Về nội dung tranh chấp:*

[3.1] Nguồn gốc của thửa đất 426 được tách ra từ thửa 242, tờ bản đồ 11, xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Thửa 242 trước đây là của hộ ông Phạm Th đã được Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 12/12/1997 với diện tích 13.823m^2. Ngày 21/7/2010 hộ ông Phạm Th ủy quyền cho bà Phạm Thị B được quyền quản lý, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, đo tách thửa theo quy định đối với thửa đất 242. Ngày 29/7/2010 bà B có đơn xin tách thửa đất số 242 thành 05 thửa đất 423, 424, 425, 426 và 427. Ngày 05/8/2010 hộ gia đình ông Phạm Th, bà Nguyễn Thị M được cấp 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ thể: Thửa 423, tờ bản đồ 11, diện tích 12.195m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 695011; thửa 424, tờ bản đồ 11, diện tích 988m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 695012; thửa 425, tờ bản đồ 11, diện tích 260m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 695013; thửa 426, tờ bản đồ 11, diện tích 200m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 695014 và

thửa 427, tờ bản đồ 11, diện tích 180m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 695015.

Theo các tài liệu do các đương sự xuất trình thì ngày 27/9/2010 do đã được hộ ông Phạm Th ủy quyền nên bà Phạm Thị B đã lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Y diện tích đất 200m^2 thuộc thửa 426, tờ bản đồ 11, xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà và được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Hoài Đức. Ngày 11/3/2014 bà B tiếp tục lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Yến, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Văn Long (nay là Văn phòng công chứng Ngô Văn Th). Đến ngày 27/11/2018 đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lâm Hà điều chỉnh tại trang 4 điều chỉnh tên chủ sử dụng đất trong giấy chứng nhận thành bà Nguyễn Thị Y.

Nguyên đơn ông H, bà Yến cho rằng ngày 22/9/2006 vợ chồng ông Th, bà M chuyển nhượng cho ông Nguyễn Chí H 150m^2 một phần thửa 242 tờ bản đồ số 11 xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà. Năm 2013, ông Nguyễn Chí H chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông H, bà Th diện tích đất trên. Vị trí đất ông Th chuyển nhượng cho ông H, sau đó ông H chuyển nhượng lại cho ông H, bà Yến nay thuộc một phần thửa 426, tờ bản đồ 11, xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà, có diện tích theo kết quả đo đạc là 103m^2. Việc chuyển nhượng giữa ông Th với ông H và giữa ông H với ông H, bà Th chỉ thực hiện thông qua giấy viết tay, không công chứng, chứng thực theo quy định. Tuy nhiên, khi ông H nhận chuyển nhượng lại diện tích đất trên từ ông H thì bà Yến cũng biết nhưng không có ý kiến gì, hai bên còn xác định ranh giới với nhau, bà Yến là người trực tiếp chỉ ranh giới giữa đất bà Yến và đất của ông H, bà Th vì bà Yến cũng nhận chuyển nhượng một phần thửa 426 như ông H, bà Th. Đến năm 2020 ông H, bà Th đổ móng xây nhà thì bà Yến yêu cầu dừng lại không cho xây vì bà Yến nói bà Yến đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 426, tờ bản đồ 11, xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà nên phát sinh tranh chấp.

Bà Yến cho rằng năm 2014 bà nhận chuyển nhượng 200m^2 đất thuộc thửa 426, tờ bản đồ 11, xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà của ông Phạm Th, bà Nguyễn Thị M do bà Phạm Thị B được ủy quyền thực hiện việc chuyển nhượng cho bà. Năm 2015 bà đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lâm Hà điều chỉnh biến động tại trang 4 sang tên cho bà Yến. Bà sử dụng ổn định từ năm 2014 không có tranh chấp gì với ai nên việc ông H, bà Th khởi kiện bà là không có căn cứ. Bà không biết việc ông Th, ông H thực hiện việc chuyển nhượng đất cho ông H, bà Th như thế nào.

Đối chiếu lời khai của các đương sự cùng các tài liệu chứng cứ thu thập được Hội đồng xét xử thấy rằng, diện tích đất tranh chấp hiện nay là 103m^2 thuộc một phần thửa 426, tờ bản đồ 11, xã Hoài Đức do bà Phạm Thị B sau khi thực hiện việc tách thửa 242 thành 05 thửa đất như đã nêu ở trên thì bà B đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Y thửa 426 theo nội dung ủy quyền của hộ ông Phạm Th, bà Nguyễn Thị M. Khi bà B chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Yến thì bà B

có biết việc ông Phạm Th đã chuyển nhượng một phần thửa đất trên cho ông H sau đó ông H chuyển nhượng lại cho ông H, bà Th. Bị đơn bà Nguyễn Thị Y cũng biết việc đang có người khác sử dụng một phần đất thuộc thửa 426, tờ bản đồ 11, xã Hoài Đức. Bởi lẽ tại biên bản xác minh ngày 06/6/2020 theo đơn đề nghị giải quyết của bà Nguyễn Thị Y tại Ủy ban nhân dân xã Hoài Đức thì trong biên bản này bà Phạm Thị B có ý kiến: *"có đất tiếp giáp anh Hoán. Hiện thửa đất ông H nhận chuyển nhượng bà Yến không sử dụng"*. Cũng tại biên bản trên xác định: *"Bà Yến đã xây nhà sử dụng ổn định 1 phần trên đất số 426"*. Ngoài ra, tại buổi làm việc này thì ông Nguyễn Chí H có ý kiến: *"năm 2006 ông H có nhận chuyển nhượng đất của ông Phạm Th, đất thuộc một phần thửa 242 có vị trí phía nam giáp đường nhựa, phía Bắc giáp ông Phạm Th, phía Đông giáp bà B, phía Tây giáp ông Phạm Sinh và cụ thể ông H đã nhận đất từ ông Th. Sau đó ông H lại chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Công H, bà Lê Thị Th"*. Tại buổi làm việc cán bộ địa chính xã Hoài Đức đã căn cứ vào bản đồ địa chính, căn cứ vào đo đạc thực tế trên thực địa và căn cứ vào vị trí đất ông H nhận chuyển nhượng từ ông Th, ông H chuyển nhượng lại cho ông H đã xác định phần đất này nằm một phần thửa đất số 426, tờ bản đồ 11 mà hiện nay đứng tên bà Nguyễn Thị Y. Trong biên bản này có ông H, bà Th, bà B, bà Yến và ông H ký ghi rõ họ tên. Tại biên bản ngày 19/6/2020 tại Ủy ban nhân dân xã Hoài Đức bà B có ý kiến: *"..... từ năm 2010 đến năm 2015 hai gia đình không ai có ý kiến đối với việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng sở hữu cho hai bên, tại buổi làm việc ngày hôm nay tôi cũng khuyên cháu Yến làm thủ tục tách thửa để chuyển nhượng lại cho người mua, bên mua phải chịu trách nhiệm toàn bộ chi phí đối với việc tách thửa và nhận chuyển nhượng"*. Tại buổi làm việc ngày 19/6/2020 thì bà Yến có ý kiến: *"đồng ý tách thửa để chuyển nhượng lại một phần thửa đất số 426 tờ bản đồ số 11, diện tích 200m^2 cho ông H sau đó ông H sẽ chuyển nhượng lại cho anh Hoán với diện tích 100m^2 ....."*. Tại biên bản hòa giải ngày 01/9/2020 bà Yến có ý kiến như sau: *".... Tôi xin tách thửa trả lại cho gia đình ông Th chứ không mua bán với một ai và nếu như không thỏa thuận được thì tôi không đồng ý chuyển lên cấp nào cũng được"*. Như vậy, toàn bộ những lời trình bày của bà Yến tại Ủy ban xã Hoài Đức đều thể hiện việc trên thực tế bà Yến chỉ nhận chuyển nhượng một phần thửa 426, tờ bản đồ 11, xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà chứ không nhận chuyển nhượng toàn bộ 200m^2 của thửa đất trên như trong hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện tại Ủy ban nhân dân xã Hoài Đức và Văn phòng công chứng Văn Long.

Đồng thời, tại biên bản xác minh lập ngày 10/11/2023 bà B cho biết như sau: Theo bà được biết năm 2006 ông Phạm Th đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Chí H diện tích đất có chiều rộng 5m x dài 30m, vị trí diện tích đất chuyển nhượng nêu trên nay thuộc một phần thửa 426, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại thôn Vinh Q, xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà, tứ cận hiện nay là: phía Đông Bắc giáp thử 423 của bà, phí tây Nam giáp đường tỉnh lộ 725, phía Tây Bắc giáp đất ông Thạch thửa 425, kế tiếp ông Thạch là giáp đất ông Phạm Sinh, phía Đông

Nam giáp đất bà Nguyễn Thị Y (thuộc một phần thửa 426). Đến năm 2013 ông Nguyễn Chí H chuyển nhượng lại thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Công H, hai bên chỉ viết giấy tay không làm thủ tục sang tên theo quy định. Năm 2010 ông Th làm thủ tục sang tên 10m rộng x dài 30m thuộc thửa 426 cho bà Nguyễn Thị Y, đến năm 2014 ông Th ủy quyền cho bà B làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 426 cho bà Yến. Bà B cũng đã động viên ông H, bà Th và bà Yến hòa giải nhưng các bên chưa thỏa thuận được.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã ủy thác lấy lời khai của ông Phạm Th thì ông Phạm Th khai như sau: *"năm 2006 tôi có viết giấy tay chuyển nhượng diện tích đất 150m^2 thửa 242, tờ bản đồ 11, xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà, Lâm Đồng cho ông Nguyễn Chí H với giá 75 triệu đồng, việc chuyển nhượng của các bên chưa hoàn tất thủ tục ..... mặc dù tôi mời ông H ra hoàn tất nhưng ông H không ra, tôi chưa giao diện tích đất này cho ông H"*. Đối chiếu lời trình bày của các đương sự với tài liệu thu thập trong hồ sơ vụ án là giấy sang nhượng đất ngày 22/9/2006 giữa người sang nhượng là ông Phạm Th và người nhận sang nhượng là ông Nguyễn Chí H và giấy sang nhượng đất ngày 3/12/2013 giữa người sang nhượng là ông Nguyễn Chí H, người nhận sang nhượng là ông Nguyễn Công H thì thấy rằng năm 2006 khi ông Th chuyển nhượng đất cho ông H và năm 2013 khi ông H chuyển nhượng lại đất cho ông H các bên đều có ghi rõ tứ cận thửa đất cụ thể như sau: "phía Nam giáp đường nhựa, phía Bắc giáp Phạm Th (Yến), phía Đông giáp Phạm Thị B, phía Tây giáp Nguyễn Bá Thạch (Phạm Sinh)". Hai tài liệu này phù hợp với trích lục họa đồ thửa đất xin tách hợp thửa vào năm 2010, phù hợp với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/4/2021 về vị trí thửa đất tranh chấp. Như vậy, lời trình bày của anh Q về việc vị trí đất tranh chấp là thửa 425 và lời trình bày việc chưa giao đất của ông Phạm Th là không có căn cứ mà cần khẳng định vị trí đất ông Th chuyển nhượng cho ông H sau đó ông H chuyển nhượng lại cho ông H thuộc một phần thửa 426. Bởi lẽ ông Th thừa nhận có việc chuyển nhượng, có nhận 75.000.000đồng tiền chuyển nhượng đất từ ông H, trong giấy sang nhượng đất viết tay có thể hiện tứ cận của diện tích đất chuyển nhượng. Còn ông H xác định đã giao tiền, nhận đất sau đó năm 2013 mới chuyển nhượng lại cho ông H, bà Th.

Tòa án cũng đã tiến hành xác minh một số người dân sống xung quan diện tích đất tranh chấp thì được cung cấp thông tin diện tích đất trên có nguồn gốc là của ông Phạm Th chuyển nhượng cho ông Nguyễn Chí H vào năm 2006 sau đó ông Nguyễn Chí H chuyển nhượng lại cho cho ông Nguyễn Công H vào năm 2013, từ sau khi nhận chuyển nhượng ông H, bà Th là người trực tiếp quản lý diện tích đất trên, phần đất của bà Yến giáp với đất của ông H bà Th có chiều rộng theo mặt đường cũng là 05m, từ năm 2013 thì giữa bà Yến và ông H, bà Th không thấy có tranh chấp gì, bà Yến cũng chỉ làm nhà trên phần diện tích đất có chiều rộng 05m chứ không làm sang phần đất của ông H, bà Th.

[3.2] Đối với giấy sang nhượng đất lập ngày 22/9/2006 giữa ông Phạm Th và ông Nguyễn Chí H thể hiện chỉ có một mình ông Phạm Th ký bán đất không có vợ con ông Th cùng ký trong khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Phạm Th thì quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã ủy thác tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án cho bà M và các anh Nam, anh V nhưng không ai có ý kiến gì. Hơn nữa, năm 2006 khi ông Th chuyển nhượng đất cho ông H được số tiền 75.000.000đồng, tại thời điểm năm 2006 thì số tiền trên rất lớn, ông Th với bà M là vợ chồng vẫn chung sống với nhau, anh Nam, anh V vẫn còn nhỏ. Đến năm 2010 gia đình ông Th, bà M ủy quyền lại cho bà B thực hiện việc chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, đo tách thửa đất đối với thửa 242, tờ bản đồ 11, xã Hoài Đức. Sau khi bà B tách thửa 242 thành 05 thửa đất thì hộ gia đình ông Th, bà M tiếp tục ủy quyền cho bà B thực hiện chuyển nhượng thửa 426, tờ bản đồ 11, xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà. Như vậy, có cơ sở xác định bà M biết có việc chuyển nhượng đất giữa ông Th với ông H và bà M đã đồng ý.

Việc chuyển nhượng đất giữa ông Th với ông H vào ngày 22/9/2006 và giữa ông H với ông H vào ngày 03/12/2013 các bên chỉ viết giấy tay với nhau, không làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định tức là không tuân thủ quy định về mặt hình thức nhưng thực tế bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền và ông Th đã giao đất cho ông H, ông H đã giao đất cho ông H, bà Th sử dụng từ năm 2013. Khi bà B thực hiện chuyển nhượng 05m chiều rộng còn lại của thửa 426 cho bà Nguyễn Thị Y thì mới làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định nhưng lại làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ thửa 426 tức là chuyển nhượng luôn cả phần đất trước đây ông Th đã chuyển nhượng cho ông H và sau đó ông H đã chuyển nhượng lại cho ông H, bà Th. Quá trình làm việc tại Tòa án thì bà Yến không thừa nhận việc biết diện tích đất trên ông H, bà Th đã nhận chuyển nhượng, nhưng như đã phân tích ở phần trên bà Yến biết việc này và thực tế bà Yến chỉ nhận chuyển nhượng một phần thửa 426 nên cũng chỉ làm nhà trên phần đất bà Yến nhận chuyển nhượng.

Ngoài ra, theo kết quả xác minh tại địa phương thì hiện nay ông H, bà Th đang đi ở nhờ, không có chỗ ở, ngoài diện tích đất tranh chấp nêu trên thì ông H, bà Th không còn đất nào khác để làm nhà ở, cuộc sống không có chỗ ở ổn định nên gặp nhiều khó khăn. Tại phiên tòa, ông H, bà Th xác định mong muốn được nhận diện tích đất đang tranh chấp để làm nhà lấy chỗ ở ổn định làm ăn.

Tại phiên tòa ngày hôm nay, bà Yến xác định bà chỉ đưa cho ông Th 20 triệu là tiền chi phí làm giấy tờ chứ không phải trả tiền cho ông Th về việc nhận chuyển nhượng thửa đất 426 vì đất này thực tế là đất của mẹ bà Yến cho bà Yến. Cũng tại phiên tòa bà Yến xác định ban đầu không biết việc mua bán đất giữa ông Th với ông H, không biết việc mua bán đất giữa ông H với ông H nhưng sau này khi đã biết thì bà Yến đồng ý với ông H, bà Th cùng nhau đi thực hiện việc tách thửa đất 426 ra cho ông H, bà Th và ông H, bà Th phải chịu toàn bộ chi phí nhưng sau đó ông H bà Th không thực hiện. Ông H, bà Th thừa nhận điều này và trình

bày do không thống nhất được việc nhờ ai là người trực tiếp đi làm thủ tục tách thửa. Điều này chứng tỏ sự thật là giữa ông H, bà Th với bà Yến không thỏa thuận được với nhau chi phí, cách thức liên hệ làm thủ tục để xác lập quyền sử dụng thửa đất 426 cho các bên.

Từ những nhận định trên, cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông H, bà Th. Căn cứ điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 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 công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết tại Giấy sang nhượng đất ngày 22/9/2006 giữa ông Phạm Th với ông Nguyễn Chí H và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/12/2013 giữa ông Nguyễn Chí H với ông Nguyễn Công H. Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa hộ ông Phạm Th và bà Nguyễn Thị Y vào ngày 27/9/2010 tại UBND xã Hoài Đức và hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa hộ ông Phạm Th và bà Nguyễn Thị Y vào ngày 11/3/2014 tại Văn phòng công chứng Văn Long (nay là Văn phòng công chứng Ngô Văn Th), số công chứng 4806, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD cùng đối với diện tích đất theo hiện trạng đo đạc là 103m^2 thuộc một phần thửa 426 tờ bản đồ số 11, xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

[3.4] Về hậu quả của việc hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa hộ ông Phạm Th và bà Nguyễn Thị Y vào ngày 27/9/2010 tại UBND xã Hoài Đức và hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa hộ ông Phạm Th và bà Nguyễn Thị Y vào ngày 11/3/2014 tại Văn phòng công chứng Văn Long (nay là Văn phòng công chứng Ngô Văn Th), số công chứng 4806, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD thì: Tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận". Trong vụ án này, bà B thực hiện việc chuyển nhượng đất cho bà Yến theo sự ủy quyền của hộ ông Phạm Th phần đất còn lại của thửa 426, bà Yến chỉ làm nhà và sử dụng trên phần đất bà Yến đã nhận chuyển nhượng. Vì vậy, việc hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 103m^2 thuộc một phần thửa 426, tờ bản đồ 11, xã Hoài Đức không gây thiệt hại đến quyền lợi của các đương sự. Đồng thời, sau khi Tòa án thụ lý bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đã tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án cho các đương sự nhưng không có đương sự nào yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng. Tại phiên tòa, cả bà B và bà Yến đều khẳng định phần đất bà B nhận ủy quyền làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Yến thực tế là đất của mẹ bà Yến là bà Chung được bố mẹ chia cho, bà Yến cũng chỉ đưa cho ông Th 20 triệu để làm thủ tục giấy tờ chứ không phải trả tiền mua đất, bà Yến không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng; ông Q cũng không có ý kiến gì. Vì vậy, Hội đồng xét xử không đặt ra để xem xét giải quyết hậu quả của việc hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất nêu trên. Nếu sau này các đương sự có phát sinh tranh chấp thì sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác khi có yêu cầu khởi kiện.

Đối với yêu cầu của ông H, bà Th yêu cầu hủy đăng ký biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BB 695014 thì thấy rằng: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 695014 được ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp ngày 5/8/2010 cho hộ gia đình ông Phạm Th, bà Nguyễn Thị M, ngày 27/11/2018 đã được điều chỉnh tại trang 4 về việc chuyển nhượng toàn bộ diện tích 200m^2 cho bà Nguyễn Thị Y sử dụng. Do hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa hộ ông Phạm Th và bà Nguyễn Thị Y nên lẽ ra phải hủy phần đăng ký biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Tuy nhiên, theo hướng dẫn tại Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao thì "*Theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án"*. Do đó Tòa án không đưa Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lâm Hà vào tham gia tố tụng trong vụ án này với tư cách là người có quyền lợi Ngh vụ liên quan và không cần tuyên hủy đăng ký biến động tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lâm Hà căn cứ vào Bản án của Tòa án để giải quyết, điều chỉnh lại đăng ký biến động đã đăng ký cho bà Nguyễn Thị Y theo họa đồ đo đạc thửa đất theo hiện trạng sử dụng.

Theo hiện trạng sử dụng thì hiện nay trên thửa 426 ông H, bà Th đang sử dụng 103m^2, phần còn lại bà Yến đang sử dụng. Tuy nhiên, theo kết quả xác minh tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lâm Hà thì tại vị trí thửa 426 sau khi tách thửa phải có cạnh tiếp giáp mặt đường lớn hơn 10 mét nên thửa đất 426, tờ bản đồ 11, xã Hoài Đức không đủ điều kiện tách thành 02 thửa đất theo hiện trạng sử dụng. Vì vậy, các đương sự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chỉnh lý biến động tại trang 4 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 695014.

[4] *Về chi phí tố tụng:* Việc đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là cần thiết cho việc giải quyết vụ án. Quá trình giải quyết vụ án, ông H, bà Th nộp tạm ứng chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 9.968.000đồng. Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà Th nên bà Yến phải chịu chi phí tố tụng theo quy định. Số tiền trên ông H, bà Th đã nộp và đã quyết toán xong nên cần buộc bà Yến phải có trách nhiệm thanh toán lại cho ông H, bà Th.

[5] *Về án phí:* Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H, bà Th nên hoàn trả cho ông H, bà Th toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bà Yến phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 203; Điều 227; Điều 228 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 127; Điều 137; Điều 697; Điều 698; Điều 699; Điều 701; Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Nghị quyết 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình;

Căn cứ khoản 2 Điều 98; Điều 100, Điều 166 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 ông Nguyễn Công H, bà Lê Thị Th đối với bà Nguyễn Thị Y về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết tại giấy sang nhượng đất ngày 22/9/2006 giữa ông Phạm Th với ông Nguyễn Chí H và giấy sang nhượng đất ngày 03/12/2013 giữa ông Nguyễn Chí H với ông Nguyễn Công H đối với diện tích 103m^2 thuộc một phần thửa 426, tờ bản đồ số 11, xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

1.2. Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa hộ ông Phạm Th và bà Nguyễn Thị Y vào ngày 27/9/2010 tại UBND xã Hoài Đức, số chứng thực 308, quyển số 02 TP/CC-SCT/HĐGD và Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài

sản gắn liền với đất được ký kết giữa hộ ông Phạm Th và bà Nguyễn Thị Y vào ngày 11/3/2014 tại Văn phòng công chứng Văn Long (nay là Văn phòng công chứng Ngô Văn Th), số công chứng 4806, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD cùng đối với diện tích đất theo hiện trạng đo đạc là 103m^2 thuộc một phần thửa 426 tờ bản đồ số 11, xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

1.3. Công nhận nhận diện tích đất theo hiện trạng sử dụng được đo đạc là 103m^2 thuộc một phần thửa 426 tờ bản đồ số 11, xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Nguyễn Công H, bà Lê Thị Th

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chỉnh lý biến động tại trang 4 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 695014.

2. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lâm Hà căn cứ vào Bản án của Tòa án để giải quyết, chỉnh lý biến động đã đăng ký tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 695014 do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng cấp cho hộ gia đình ông Phạm Th, bà Nguyễn Thị M vào ngày 5/8/2010 đối với thửa đất 426, tờ bản đồ 11, xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng;

(*Có họa đồ đo đạc hiện trạng thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lâm Hà cung cấp tháng 6/2021 kèm theo*).

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Y phải thanh toán lại cho vợ chồng ông Nguyễn Công H, bà Lê Thị Th số tiền 9.968.000đồng *(chín triệu chín trăm sáu mươi tám nghìn đồng)*.

4. Về án phí: Hoàn trả cho vợ chồng ông Nguyễn Công H, bà Lê Thị Th số tiền 12.000.000đồng (mười hai triệu đồng) tạm ứng án phí mà ông H, bà Th đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2016/0014991 ngày 23/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà;

Hoàn trả cho vợ chồng ông Nguyễn Công H, bà Lê Thị Th số tiền 600.000đồng (sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí mà ông H, bà Th đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002970 ngày 01/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà;

Hoàn trả cho vợ chồng ông Nguyễn Công H, bà Lê Thị Th số tiền 600.000đồng (sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí mà ông H, bà Th đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0004310 ngày 24/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà.

Buộc bà Nguyễn Thị Y phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (31/01/2024), các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày Tòa án niêm yết bản án tại nơi cư trú để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

6. Về Ngh vụ thi hành án:

"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".

Thành viên Hội đồng xét xử **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Ngô Thị Luân **Thạch Thị Lan Nhung** **Nguyễn Thị Như Quỳnh**

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND huyện Lâm Hà;
- THA dân sự huyện Lâm Hà;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

Nguyễn Thị Như Quỳnh