TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN EA KAR
TỈNH ĐẮK LẮK
Bản án số: 27/2019/DS-ST
Ngày: 24/10/2019
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN EA KAR, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Ông Phạm Xuân Chiến.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Y Nik ÊBan.

2. Bà Nguyễn Thị Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Thu Ba- Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar *tham gia phiên tòa*: ông Nguyễn Tất Tại- Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 10 năm 2019, tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện Ea Kar xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 204/2017/TLST-DS ngày 23 tháng 10 năm 2017 về *"tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 32/2019/QĐXX-TA ngày 27 tháng 8 năm 2019 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 04/2019/QĐ-DS ngày 27/9/2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức K, sinh năm 1963. Trú tại: thôn Q1, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk: có mặt.

- Bị đơn: Ông Bùi Long N, sinh năm 1953 và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1953. Trú tại: thôn Q1, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk: có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Lê Thị T, sinh năm 1963 (vợ ông K). Trú tại: thôn Q1, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk: có mặt.

+ Anh Bùi Long P, sinh năm 1979. Trú tại: thôn Q1, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk: có mặt.

+ Anh Bùi Long H, sinh năm 1981. Trú tại: thôn Q1, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk: có mặt.

+ Chị Bùi Thị Thảo N, sinh năm 1985. Trú tại: thôn Q1, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk: có mặt.

+ Ông Vân Đồng T, sinh năm 1955 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1958. Trú tại: thôn A, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk: có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

-Tại đơn khởi kiện ghi ngày 18/10/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Đức K trình bày:

Ngày 24/6/2006, vợ chồng tôi có nhận chuyển nhượng của gia đình ông Bùi Long N, bà Nguyễn Thị N diện tích đất là 33.230m^2, tại thôn 13, thị trấn N, huyện K, gồm 04 thửa: 44, 45, 45a và 46 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R429245 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 07/01/2001 mang tên hộ ông Bùi Long N với giá thỏa thuận là 55.000.000^đ (năm mươi lăm triệu đồng). Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng viết tay và được Ủy ban nhân dân thị trấn N chứng thực, trong hợp đồng không ghi vị trí tứ cận, gia đình tôi chịu thuế, phí và có trách nhiệm làm thủ tục trước bạ sang tên. Trên thực tế, thửa đất có tứ cận: phía Đông giáp rẫy của ông T, phía Tây giáp rẫy của ông T1, ông T2 và 01 phần giáp với rẫy của ông Vân Đồng T, phía Nam giáp với rẫy của ông T, phía Bắc giáp với rẫy của ông Vân Đồng T cạnh này không còn suối nước (dòng chảy) nữa.

Vợ chồng tôi đã giao đủ tiền nhận chuyển nhượng đất như thỏa thuận và gia đình ông N có giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vợ chồng tôi làm thủ tục trước bạ sang tên, đồng thời gia đình ông N (gồm có bà NguyễnThị N và anh Bùi Long P) tiến hành bàn giao đất cho gia đình tôi trên thực địa. Khi bàn giao đất có mời các hộ liền kề tham gia nhưng chỉ có ông Vân Đồng T có mặt, không lập biên bản bàn giao đất mà chỉ thống nhất với nhau về ranh giới. Thời điểm nhận chuyển nhượng đã có 01 (một) cây xoài và 01 (một) hồ nước, do gia đình ông N để lại và bờ hồ còn giữ nguyên hiện trạng như hiện nay. Quá trình sử dụng, gia đình tôi đắp thêm đất phía bờ hồ tiếp giáp với rẫy ông Vân Đồng T cho cao lên.

Tháng 7/2006 tôi nâng cấp hồ cũ và tháng 2/2007 múc thêm 02 hồ nước (ao) thể hiện như kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk. Cả 02 hồ nước này có cạnh phía Bắc tiếp giáp với đất rẫy của ông Vân Đồng T. Quá trình múc hồ và sử dụng thì gia đình tôi và gia đình ông Vân Đồng T không xảy ra tranh chấp, đều thống nhất ranh giới như tại thời điểm gia đình ông N bàn giao đất.

Năm 2007, tôi có yêu cầu gia đình ông N cung cấp Sổ hộ khẩu, giấy chứng minh nhân dân của các thành viên trong hộ để làm thủ tục trước bạ sang tên nhưng ông N cho rằng đã mất giấy chứng minh nhân dân nên chưa cung cấp được và kéo dài. Sau đó, tôi yêu cầu gia đình ông N trực tiếp đi làm thủ tục sang tên theo mẫu tại Ủy ban nhân dân thị trấn N nhưng ông N không đồng ý.

Vào tháng 02/ 2014, ông Vân Đồng T khiếu nại đến Ủy ban nhân dân thị trấn N yêu cầu giải quyết tranh đất đai giữa ông Vân Đồng T và gia đình tôi nhưng trên thực tế không có tranh chấp xảy ra. Ủy ban nhân dân thị trấn N tiến hành hòa giải nhưng không thành, song ông Vân Đồng T không khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Ea Kar.

Tôi xác định 03 cạnh còn lại là phía Đông, phía Tây và phía Nam đều sử dụng ổn định từ thời điểm nhận chuyển nhượng của ông N đến nay không có tranh chấp với ai. Phần diện tích đất tranh chấp với ông Vân Đồng T là vùng đất sa bồi đầu đập nước tiếp giáp với đất của ông Vân Đồng T về góc Tây Bắc, có diện tích theo kết quả đo đạc là 1059,1m^2.

Do đó, tôi khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng tôi và gia đình ông Bùi Long N, bà Nguyễn Thị N xác lập ngày 24/6/2006, đã được Ủy ban nhân dân thị trấn N chứng thực ngày 26/6/2006.

Vợ chồng tôi đồng ý trả lại toàn bộ diện tích đất cho gia đình ông N, bà N. Đồng thời, yêu cầu ông N, bà N phải trả lại tổng giá trị tài sản (gồm đất và 02 hồ nước) với số tiền là 1.300.000.000^đ (một tỷ ba trăm triệu đồng). Và yêu cầu bồi thường với số tiền 700.000.000^đ (bảy trăm triệu đồng), gồm thiệt hại: do không được khai thác trực tiếp thỏa mãn trên diện tích đất đó như trồng cây xuất khẩu, không được phép thế chấp tài sản để huy động vốn với lãi suất thấp của Ngân hàng và an ninh không được đảm bảo nên tinh thần không đủ các yếu tố nhiệt huyết để canh tác. Mặc dù gia đình tôi chưa trồng các loại cây xuất khẩu nên không xác định rõ thiệt hại cụ thể của từng yêu cầu và cũng không có tài liệu chứng cứ nào để chứng minh.

-Tại bản tự khai ngày 16/11/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bị đơn ông Bùi Long N, bà Nguyễn Thị N trình bày:

Thừa nhận vào ngày 24/6/2006, gia đình tôi có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Đức K, bà Lê Thị T tổng diện tích đất là 33.230m^2, tại thôn 13, thị trấn N, huyện K, gồm 04 thửa đất số 44, 45, 45a và 46 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 429245 với giá 55.000.000^đ (năm mươi lăm triệu đồng). Hai bên có viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có thôn trưởng thôn 13 xác nhận và được Ủy ban nhân dân thị trấn N chứng thực, thỏa thuận ông K có trách nhiệm làm thủ tục trước bạ sang tên và chịu thuế chuyển nhượng, lệ phí trước bạ theo quy định, gia đình tôi hỗ trợ cho vợ chồng ông K 1.000.000^đ để làm thủ tục sang tên. Hợp đồng lập một bản giao cho ông K cùng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vị trí thửa đất: phía Đông giáp suối nước và tiếp giáp với đất rẫy của ông T1, bà Đ; phía Tây giáp đất rẫy của ông T1; phía Nam giáp đất rẫy của ông T1; phía Bắc giáp suối nước rộng khoảng gần 2m và giáp đất rẫy ông Vân Đồng T.

Gia đình tôi đã nhận đủ tiền chuyển nhượng theo thỏa thuận, đồng thời con trai tôi là Bùi Long P có mời ông Vân Đồng T hộ liền kề chứng kiến việc bàn giao đất cho ông Nguyễn Đức K, mặc dù không lập biên bản bàn giao đất nhưng chỉ rõ các ranh giới của thửa đất, đặc biệt ranh giới cạnh phía Bắc giáp với đất rẫy của ông Vân Đồng T là con suối có chiều rộng khoảng 2m, chiều dài chạy dọc theo hết phần đất tiếp giáp với ông Vân Đồng T nhưng thực tế là trừ đi phần suối nằm trong lòng hồ mà tôi đã trình bày ở trên nên chiều dài con suối tiếp giáp với ông Vân Đồng T chỉ là phần còn lại của thửa đất.

Thời điểm chuyển nhượng cho ông Vân Đồng K trên đất chỉ có 01 hồ nước, bờ phía Bắc của hồ nước tiếp giáp với dãy hàng le thuộc đất của ông Vân Đồng T mà không còn tiếp giáp với suối nước nữa (tức là lòng suối đã nằm trong lòng hồ do tôi đào). Ngoài ra, còn có 01 cây xoài giữa rẫy. Ba cạnh còn lại là phía Tây, phía Nam và phía Đông giáp ranh với các hộ liền kề đều sử dụng ổn định từ thời điểm nhận chuyển nhượng đến nay, không ai tranh chấp.

Xác định giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất do nguyên đơn cung cấp lưu hồ sơ là hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên xác lập ngày 24/6/2006 như trình bày ở trên.

Trong quá trình quản lý sử dụng, có biết gia đình ông K cải tạo hồ cũ và múc thêm 02 hồ nước mới nhưng không rõ thời gian cụ thể. Tại thời điểm này, theo bà N trình bày thì có xảy ra xích mích giữa ông K và ông Vân Đồng T nhưng hai bên đã dàn xếp ổn thỏa, do đó ông K tiếp tục múc đất để hoàn thành 02 hồ nước. Đến năm 2014 thì giữa ông K và ông Vân Đồng T mới xảy ra tranh chấp.

Từ thời điểm chuyển nhượng đến năm 2016, gia đình ông K mới yêu cầu vợ chồng tôi cùng các con ký hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu tại Ủy ban nhân dân thị trấn N. Bà N và các thành viên trong hộ đều nhất trí, riêng ông N không ký với lý do thời gian quá lâu, ranh giới đã bị biến động, cạnh tiếp giáp với ông Vân Đồng T đang có tranh chấp.

Nguyện vọng: không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 24/6/2006 giữa hai bên đã được Ủy ban nhân dân thị trấn N chứng thực và không đồng ý yêu cầu bồi thường của nguyên đơn, bởi vì gia đình tôi đã nhận đủ tiền và bàn giao đất cho gia đình ông K sử dụng ổn định nhiều năm mới phát sinh tranh chấp với ông Vân Đồng T.

-Tại bản tự khai ngày 03/11/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án bà Lê Thị T trình bày: Đồng ý với toàn bộ lời trình bày của ông Nguyễn Đức K, không bổ sung gì thêm.

Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng tôi và gia đình ông Bùi Long N, bà Nguyễn Thị N xác lập ngày 24/6/2006, đã được Ủy ban nhân dân thị trấn N chứng thực ngày 26/6/2006.

Vợ chồng tôi đồng ý trả lại toàn bộ diện tích đất cho gia đình ông N, bà N. Đồng thời, yêu cầu ông N, bà N phải trả lại tổng giá trị tài sản (gồm đất và 02 hồ nước) với số tiền là 1.300.000.000^{đ} (một tỷ ba trăm triệu đồng). Và yêu cầu bồi thường với số tiền 700.000.000^{đ} (bảy trăm triệu đồng), gồm các thiệt hại như ông K trình bày ở trên nhưng không có tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh.

-Tại bản tự khai ngày 17/11/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án anh Bùi Long P trình bày:

Ngày 24/6/2006, bố mẹ tôi là ông Bùi Long N, bà Nguyễn Thị N có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Đức K (cậu ruột của tôi) diện tích đất là 33.230m^2, tại thôn 13, thị trấn N, huyện K, gồm 04 thửa đất 44, 45, 45a, 46 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 429245 với giá 55.000.000^đ. Hai bên có lập giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông N viết, bên chuyển nhượng có bố mẹ tôi và tôi cùng ký, có xác nhận của Ban tự quản thôn 13 và chứng thực của Ủy ban nhân dân thị trấn N. Xác định giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất do nguyên đơn cung cấp lưu hồ sơ là hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên xác lập ngày 24/6/2006 như trình bày ở trên.

Gia đình tôi đã bàn giao đất cho vợ chồng ông K, khi bàn giao đất thì có tôi, bố tôi (ông N), vợ chồng ông K và ông Vân Đồng T, chỉ ranh giới các cạnh đối với các hộ liền kề và phần phía Bắc giáp với đất của ông Vân Đồng T đúng như lời trình bày của bố tôi ở phần trên.

Khoảng năm 2010 (không nhớ ngày tháng), ông K có thuê người múc hai hồ chứa nước mới thể hiện trong trích lục mảnh trích đo địa chính của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk. Tại thời điểm múc hồ nước thì giữa ông K và ông Vân Đồng T có nói qua lại với nhau nhưng sau đó được giàn xếp ổn thỏa, ông K múc xong hồ và sử dụng đến nay.

Đến năm 2016, ông K yêu cầu bố mẹ tôi và các thành viên trong hộ ký hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu tại Ủy ban nhân dân thị trấn N để làm thủ tục trước bạ sang tên, các thành viên trong hộ gồm: tôi, mẹ tôi (bà N), em trai Bùi Long H, em gái Bùi Thị Thảo N đều ký vào hợp đồng, riêng bố tôi (ông N) không đồng ý ký vì cho rằng đất đang tranh chấp với ông Vân Đồng T. Từ năm 2014, trở về trước ông K không yêu cầu tôi ký hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu để làm thủ tục trước bạ sang tên.

Tôi không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình tôi và vợ chồng ông K ký kết ngày 24/6/2006 mà đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng. Không đồng ý yêu cầu bồi thường của nguyên đơn, bởi gia đình tôi không có hành vi cản trở và gây khó khăn gì đối với ông K.

-Tại bản tự khai ngày 23/11/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án anh Bùi Long H trình bày:

Năm 2006, bố mẹ tôi là ông Bùi Long N, bà Nguyễn Thị N có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Đức K diện tích đất là 33.230m^2, tại thôn 13, thị trấn N, huyện K theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 429245. Các bên thỏa thuận như thế nào thì tôi không biết vì thời điểm đó tôi đang học ở thành phố Hồ Chí Minh. Mặc dù vậy nhưng tôi đồng ý với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bố mẹ tôi và vợ chồng ông K ngay tại thời điểm giao kết mà không ý kiến gì.

Khoảng thời gian từ năm 2014 đến năm 2016 (không nhớ cụ thể) giữa ông Vân Đồng T và ông K có xảy ra tranh chấp đất với nhau. Thời gian này ông K yêu cầu bố mẹ tôi và thành viên trong hộ ký hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu tại Ủy

ban nhân dân thị trấn N để làm thủ tục trước bạ sang tên, các thành viên trong hộ (gồm: tôi, mẹ tôi, anh trai Bùi Long P và em gái Bùi Thị Thảo N) đều ký vào hợp đồng, riêng bố tôi (ông N) không đồng ý ký vì cho rằng đất đang tranh chấp với ông Vân Đồng T. Từ năm 2014, trở về trước ông K không yêu cầu tôi ký hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu hoặc bất kỳ giấy tờ gì để làm thủ tục sang tên.

Tôi không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình tôi và vợ chồng ông K ký kết ngày 24/6/2006 mà đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng. Không đồng ý yêu cầu bồi thường của nguyên đơn, bởi gia đình tôi đã bàn giao đất, gia đình ông K đã canh tác, quản lý từ thời gian đó đến nay và gia đình tôi không có hành vi gì cản trở.

-Tại bản tự khai ngày 23/11/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án chị Bùi Thị Thảo N trình bày:

Năm 2006, bố mẹ tôi là ông Bùi Long N, bà Nguyễn Thị N có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Đức K diện tích đất là 33.230m^2, tại thôn 13, thị trấn N, huyện K theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 429245. Các bên thỏa thuận như thế nào thì tôi không biết vì thời điểm đó tôi đang học ở thành phố Hồ Chí Minh. Mặc dù vậy nhưng tôi đồng ý với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bố mẹ tôi và vợ chồng ông K ngay tại thời điểm giao kết mà không ý kiến gì.

Khoảng thời gian từ năm 2014 đến năm 2016 (không nhớ cụ thể) ông K yêu cầu bố mẹ tôi và thành viên trong hộ ký hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu tại Ủy ban nhân dân thị trấn N để làm thủ tục trước bạ sang tên, các thành viên trong hộ (gồm: tôi, mẹ tôi, anh trai Bùi Long P và Bùi Long H) đều ký vào hợp đồng, riêng bố tôi (ông N) không đồng ý ký vì cho rằng đất đang tranh chấp với ông Vân Đồng T. Từ năm 2014, trở về trước ông K không yêu cầu tôi ký hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu hoặc bất kỳ giấy tờ gì để làm thủ tục sang tên.

Tôi không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình tôi và vợ chồng ông K ký kết ngày 24/6/2006 mà đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng. Không đồng ý yêu cầu bồi thường của nguyên đơn, bởi gia đình tôi đã bàn giao đất, gia đình ông K đã canh tác, quản lý từ thời gian đó đến nay và gia đình tôi không có hành vi gì cản trở.

-Tại bản tự khai ngày 17/11/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án ông Vân Đồng T, bà Nguyễn Thị H trình bày:

Thời điểm ông N chưa chuyển nhượng đất cho ông K thì ranh giới cạnh phía Nam thửa đất của gia đình tôi và cạnh phía Bắc thửa đất của gia đình ông Bùi Long N là dòng chảy (suối nước) rộng khoảng 02 m, chiều dài chạy hết ranh giới. Trong quá trình sử dụng thì ông N có đào 01 hồ nước, xung quanh bờ hồ cạnh phía Bắc là hàng le của gia đình tôi, hai bên thỏa thuận ông N cho máy ủi đất san thành bờ hồ giáp đất của gia đình tôi để chứa nước tưới cà phê, toàn bộ dòng suối nằm trong lòng hồ.

Khi vợ chồng ông N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông K, hai bên có tiến hành bàn giao đất, tôi (Vân Đồng T) là người chứng kiến và thống nhất ranh giới tiếp giáp với đất của gia đình tôi là bờ le, phần còn lại là dòng chảy (suối nước) như ông N trình bày.

Khoảng năm 2009 hoặc 2010 khi vợ chồng tôi về quê ở Bình Định thì ông K có tiến hành thuê múc 02 hồ mới, khi vợ chồng tôi vào thì thấy ông K múc hồ gần xong, lúc này giữa tôi và ông K có xảy ra tranh chấp nhưng sau đó hai bên dàn xếp ổn thỏa và xác định phần đất ông K múc hồ thì được sử dụng.

Năm 2013, có đoàn đo đạc của cơ quan có thẩm quyền tiến hành đo đạc để chuẩn bị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho các hộ, tôi có mặt nhưng không chỉ ranh và không ý kiến gì.

Tôi xác định toàn bộ phần diện tích đất tranh chấp là diện tích đất là, đất sình và thuộc dòng chảy, thuộc quyền quản lý của nhà nước không cấp cho tôi, cũng không cấp cho ông N để chuyển nhượng cho ông K. Vì vậy, tôi không yêu cầu trả lại phần diện tích đất này cho tôi mà ông K có nghĩa vụ trả lại nguyên trạng dòng chảy.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar phát biểu ý kiến: Về tố tụng: Kiểm sát viên khẳng định quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa, Tòa án thực hiện đầy đủ và đúng các quy định của pháp luật về tố tụng; Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng: Áp dụng khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003; các Điều 697,699,701 Bộ luật Dân sự năm 2005: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức K về việc Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đức K, bà Lê Thị T và gia đình ông Bùi Long N, bà Nguyễn Thị N xác lập ngày 24/6/2006, đã được Ủy ban nhân dân thị trấn N chứng thực ngày 26/6/2006.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng và quan hệ tranh chấp: Việc nguyên đơn ông Nguyễn Đức K khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xác lập với ông Bùi Long N, bà Nguyễn Thị N. Đồng thời yêu cầu ông N, bà N trả lại giá trị tài sản và bồi thường thiệt hại. Tòa án thụ lý giải quyết về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* là phù hợp khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Kiểm sát viên tham gia phiên tòa khẳng định quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa, Tòa án thực hiện đầy đủ và đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đức K, bà Lê Thị T và gia đình ông Bùi Long N, bà Nguyễn Thị N xác lập ngày 24/6/2006, đã được Ủy ban nhân dân thị trấn N chứng thực ngày 26/6/2006, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Căn cứ vào lời khai của các đương sự và nội dung thỏa thuận trong hợp đồng xác định khi giao kết hợp đồng các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, các thỏa thuận đều trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức xã hội. Đối tượng chuyển nhượng là diện tích 33.230m^2 (gồm 4 thửa: 44, 45, 45a và 46) thuộc tờ bản đồ 01 đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 429245 mang tên hộ ông Bùi Long N là phù hợp với pháp luật về đất đai. Tại thời điểm chuyển nhượng, có hai thành viên trong hộ là anh Bùi Long H, chị Bùi Thị Thảo N không tham gia ký kết hợp đồng, nhưng theo lời khai của họ đều biết việc chuyển nhượng này và không ai ý kiến gì, quá trình giải quyết vụ án họ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên đã được Ủy ban nhân dân thị trấn N là cơ quan hành chính Nhà nước có thẩm quyền ở địa phương chứng thực giao dịch ngày 26/6/2006.

Bên chuyển nhượng vợ chồng ông N, bà N đã nhận đủ tiền chuyển nhượng là 55.000.000^đ (năm mươi lăm triệu đồng) và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông K để làm thủ tục trước bạ sang tên theo như cam kết thỏa thuận là ông K có trách nhiệm làm thủ tục sang tên và chịu thuế chuyển nhượng, lệ phí trước bạ theo quy định. Đồng thời, gia đình ông N đã tiến hành bàn giao đất trên thực địa cho gia đình ông K, có sự chứng kiến của ông Vân Đồng T là hộ giáp ranh liền kề. Các đương sự đều xác định tại thời điểm bàn giao đất đã chỉ rõ mốc ranh giới của diện tích đất chuyển nhượng. Vợ chồng ông K đã quản lý, sử dụng đối với toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng, sau đó thì nâng cấp hồ cũ và đào múc 02 hồ nước mới.

[2] Theo nguyên đơn ông K cho rằng: tháng 7/2006, ông thuê máy múc đắp bờ hồ cũ và đến tháng 2/2007 thì đào múc thêm 02 hồ nước mới, các cạnh phía Bắc của ba hồ nước này đều tiếp giáp với thửa đất của ông Vân Đồng T. Trong khi đó, ông Vân Đồng T thì lại cho rằng thời điểm ông K múc 02 hồ chứa nước mới là vào khoảng năm 2009 hoặc 2010. Người làm chứng ông Lê Văn S và ông Nguyễn Đình T là những người nhận khoán việc múc hồ nước cho ông K thì cho rằng thời điểm múc hồ là khoảng từ 10 năm hoặc trên 10 năm về trước. Do đó, có căn cứ để xác định thời điểm ông K múc hồ là năm 2009.

Theo lời khai của bà N và anh P xác định: tại thời điểm ông K múc hồ giữa ông K và ông Vân Đồng T có lời qua tiếng lại nhưng hai bên đã giải quyết ổn thỏa với nhau. Sự việc này ông Vân Đồng T thừa nhận, lời trình bày của các đương sự phù hợp với lời khai của người làm chứng ông S và ông Nguyễn Đình T. Như vậy, có đủ căn cứ để xác định tại thời điểm ông K múc hồ thì không có tranh chấp giữa ông K và ông Vân Đồng T, cũng như các hộ liền kề. Sau khi hoàn thành, gia đình ông K sử dụng ổn định, theo kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk thì cạnh phía Bắc của 03 hồ nước (gồm 02 hồ mới và hồ nước cũ) đều tiếp giáp với đất của ông Vân Đồng T.

[3] Căn cứ vào kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân thị trấn N: Ngày 27/12/2013, Ủy ban thị trấn có tiếp nhận đơn khiếu nại của ông Vân Đồng T đối với ông Nguyễn Đức K về tranh chấp ranh giới đất, Ủy ban đã tiến hành xác minh

và hòa giải nhưng không thành, ông Vân Đồng T không khiếu nại tiếp, không đề nghị chuyển hồ sơ và cũng không khởi kiện tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền.

Như vậy, từ thời điểm gia đình ông N, bà N chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông K (ngày 24/6/2006) đến trước ngày 27/12/2013, gia đình ông K đã sử dụng ổn định trên phần đất nhận chuyển nhượng, không có tranh chấp với ai.

Theo như thỏa thuận, ông K là người có trách nhiệm làm thủ tục trước bạ sang tên, nhưng xuyên suốt thời gian dài ông K không yêu cầu gia đình ông N thực hiện việc ký kết này mà mãi đến năm 2015 (sau khi có tranh chấp với ông Vân Đồng T), ông K mới yêu cầu gia đình ông N ký kết hồ sơ chuyển nhượng theo mẫu tại Ủy ban nhân dân thị trấn N nên đây thuộc lỗi của ông K.

[4] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 429245 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì tổng diện tích đất chuyển nhượng hợp pháp gồm 4 thửa: 44, 45, 45a và 46 là 33.230m^2.

Căn cứ kết quả đo đạc hiện trạng thực tế của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk được Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 03-2019 và trích lục mảnh trích đo địa chính số 1616/TL-VPĐKĐĐ-KTĐC đối với thửa đất gia đình ông Nguyễn Đức K, bà Lê Thị T đang sử dụng tại thôn 13, thị trấn N, xác định có tổng diện tích là 35.956,4m^2, trong đó diện tích đất tranh chấp với ông Vân Đồng T là 1059,1m^2, phần diện tích sử dụng còn lại không tranh chấp là 34.897,3m^2.

Căn cứ vào kết quả xác minh tại chính quyền địa phương nơi quản lý đất, xác định: Trích lục bản đồ kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 44, 45, 45a và 46 là theo bản đồ giải thửa đo đạc năm 2000 có hình thể không giống với hình thể tại bản đồ giải thửa đo đạc năm 2013 và kết quả đo hiện trạng của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk là bởi có sự sai số, vẽ trích lục giữa các lần đo đạc. Phần diện tích dư ra so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2726,4m^2 nằm ở vị trí phía Bắc của thửa đất tiếp giáp với đất của ông Vân Đồng T là thuộc khe suối cạn do Ủy ban nhân dân thị trấn N quản lý. Theo lời trình bày của các đương sự và kết quả xem xét, thẩm định thì ranh giới ba cạnh còn lại của thửa đất, gia đình ông K sử dụng ổn định, không có tranh chấp với các hộ liền kề, gồm: phía Đông giáp khe suối và đất rẫy của ông T, phía Tây giáp đất rẫy của ông T1, ông T2 và 01 phần đất giáp với đất rẫy của ông Vân Đồng T, phía Nam giáp với đất rẫy của ông T.

Như vậy, tại thời điểm chuyển nhượng vợ chồng ông N, bà N đã giao đủ diện tích đất chuyển nhượng cho gia đình ông K, bà T.

Từ những phân tích nêu trên, xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông Bùi Long N và vợ chồng ông Nguyễn Đức K, bà Lê Thị T xác lập ngày 24/6/2006, đảm bảo đầy đủ các điều kiện để công nhận hợp đồng có hiệu lực pháp luật theo tinh thần điểm a tiểu mục 2.3 mục 2 phần I Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Do đó, áp dụng khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003, các Điều 697, 699, 701 Bộ luật Dân sự năm 2005, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đức K, bà Lê Thị T và gia đình ông Bùi Long N, bà Nguyễn Thị N xác lập ngày 24/6/2006, đã được Ủy ban nhân dân thị trấn N chứng thực ngày 26/6/2006.

*Đối với phần diện tích đất dư ra so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2726,4m^2 (bao gồm cả diện tích đất tranh chấp 1059,1m^2) nằm ở vị trí phía Bắc của thửa đất tiếp giáp với đất của ông Vân Đồng T. Theo lời khai của các đương sự, phù hợp với kết quả xác minh xác định phần diện tích 2726,4m^2 nêu trên thuộc khe suối cạn do Ủy ban nhân dân thị trấn N quản lý. Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không có yêu cầu giải quyết đối với phần dịch tích đất này, do đó Ủy ban nhân dân thị trấn N căn cứ vào quy định pháp luật về đất đai để xử lý theo thẩm quyền.

[5] Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải bồi thường với số tiền 700.000.000^đ (bảy trăm triệu đồng). Hội đồng xét xử nhận thấy: Nguyên đơn không có tài liệu nào chứng minh về thiệt hại cụ thể, hơn nữa hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được xác định là hợp đồng có hiệu lực pháp luật nên không làm phát sinh về trách nhiệm bồi thường thiệt hại. Vì vậy yêu cầu này của phía nguyên đơn ông Nguyễn Đức K là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Xử lý chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản:

Toàn bộ chi phí cần thiết và hợp lý chi trả cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.000.000^đ và chi phí đo đạc bằng máy là 2.782.538^đ, tổng cộng 3.782.538^đ (ba triệu bảy trăm tám mươi hai nghìn năm trăm ba mươi tám đồng); chi phí cần thiết và hợp lý chi trả cho việc định giá tài sản (02 lần) là 4.000.000^đ (bốn triệu đồng). Do yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Đức K không được chấp nhận nên áp dụng khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 166 Bộ luật Tố tụng Dân sự: Nguyên đơn ông Nguyễn Đức K phải chịu 3.782.538^đ (ba triệu bảy trăm tám mươi hai nghìn năm trăm ba mươi tám đồng) tiền chi phí xem, xét thẩm định tại chỗ và 4.000.000^đ (bốn triệu đồng) tiền định giá tài sản. Tổng cộng: 7.782.538^đ (bảy triệu bảy trăm tám mươi hai nghìn năm trăm ba mươi tám đồng). Nguyên đơn đã nộp đủ số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nên không phải nộp thêm.

[7] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Nguyễn Đức K phải chịu 300.000^đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 27, tiểu mục 1.1 mục 1 phần II (Danh mục án phí) Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 166 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003, các Điều 697, 699, 701 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1, khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 27, tiểu mục 1.1 mục 1 phần II (Danh mục án phí)

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức K về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đức K, bà Lê Thị T và gia đình ông Bùi Long N, bà Nguyễn Thị N xác lập ngày 24/6/2006, đã được Ủy ban nhân dân thị trấn N chứng thực ngày 26/6/2006.

[2] Xử lý chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Nguyên đơn ông Nguyễn Đức K phải chịu 3.782.538^{đ} (ba triệu bảy trăm tám mươi hai nghìn năm trăm ba mươi tám đồng) tiền chi phí xem, xét thẩm định tại chỗ và 4.000.000^{đ} (bốn triệu đồng) tiền định giá tài sản. Tổng cộng: 7.782.538^{đ} (bảy triệu bảy trăm tám mươi hai nghìn năm trăm ba mươi tám đồng). Nguyên đơn đã nộp đủ số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nên không phải nộp thêm.

[3] Về án phí: Nguyên đơn ông Nguyễn Đức K phải chịu 300.000^{đ} (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 36.000.000^{đ} (ba mươi sáu triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003082 ngày 18/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí còn lại là 35.700.000^{đ} (ba mươi lăm triệu bảy trăm nghìn đồng) theo số biên lai trên.

Căn cứ Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì các bên có quyền thoả thuận việc thi hành án, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án là 5 năm kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật;

Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Phạm Xuân Chiến

Nơi nhận:
-Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.
-Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar.
-Chi cục THADS huyện K.
-Các đương sự;
-Lưu HS, VP.