TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN EA SÚP
TỈNH ĐẮK LẮK

Bản án số: 01/2020/DS-ST
Ngày 15 - 10 - 2020
V/v:*"Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".*

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN EA SÚP, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Lưu Quốc Chinh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bành Trọng Bình

Bà Nguyễn Thị Hồng

- Thư ký ghi biên bản phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thanh Hương – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ea Súp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Súp tham gia phiên tòa: Bà Hà Thị Hồng Hưởng – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 10 năm 2020, tại Hội trường Toà án nhân dân huyện Ea Súp mở phiên toà xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 72/2019/TLST - DS ngày 09 tháng 09 năm 2019 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15/2020/QĐXXST - DS ngày 11 tháng 09 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số: 57/2020/QĐXXST - DS ngày 29 tháng 09 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Đỗ Thị D** – SN: 1968

Địa chỉ: Thôn 14a, xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

2. Bị đơn: Bà **Bùi Thị Ư** – SN: 1972

Địa chỉ: Thôn 14a, xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông **Nguyễn Văn Th** – SN: 1968

Địa chỉ: Thôn 14a, xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

4. Những người làm chứng:

Bà **Nguyễn Thị T** – SN: 1959

Địa chỉ: Thôn 14a, xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

Ông **Kiều Văn H** – SN: 1938

Địa chỉ: Thôn 14a, xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (đã chết).

Ông **Mông Văn V** – SN: 1962
Địa chỉ: Thôn 14a, xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).
Chị **Vương Thị Q** – SN:1982
Địa chỉ: Thôn 13, xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).
Anh **Nguyễn Văn T1** – SN: 1975
Địa chỉ: Thôn 13, xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).
Anh **Nguyễn Đình Đ** – SN:1964
Địa chỉ: Thôn 05, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).
Anh **Nguyễn Văn Đ1** – SN:1970
Địa chỉ: Thôn 01, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).
Bà **Vũ Thị Đ2** – SN:1964
Địa chỉ: Thôn 13, xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).
Ông **Nguyễn Đức T2** – SN:1969
Địa chỉ: Thôn 14b, xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).
Chị **Nguyễn Thị B** – SN:1975
Địa chỉ: Thôn 14b, xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).
Chị **Nguyễn Thị L** – SN:1977
Địa chỉ: Thôn 14b, xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).
Chị **Hoàng Thị H1** – SN:1977
Địa chỉ: Thôn 14b, xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 27/9/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 05/02/2020, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên toà hôm nay, nguyên đơn bà Đỗ Thị D trình bày:

Năm 2001 gia đình bà D được UBND xã Y cấp một lô đất 4.000m^2 tại trung tâm thôn 14a, xã Y, đến năm 2002 UBND xã thu hồi đất để quy hoạch khu dân cư mới, năm 2006 UBND xã cấp cho gia đình bà 01 lô đất khác cũng 4.000m^2 tại bãi tha ma khu vườn điều, thuộc thôn 14a, xã Y hiện nay đang tranh chấp với bà Bùi Thị Ư. Khi giao đất, cán bộ địa chính xã, trưởng thôn có họp, đo đất và bàn giao thực địa cụ thể lô đất bà được chia có tứ cận như sau: Phía đông giáp bờ lô và vườn điều, Phía tây giáp đất bờ lô, Phía nam giáp rãnh nước chảy xói mòn, Phía bắc giáp đất anh Trần Văn S.

Sau khi được chia đất gia đình bà có cày lên nhưng không sử dụng, năm 2008 bà cho ông Mông Văn V là người cùng thôn mượn làm, năm 2010 ông V trả lại đất. Năm 2011 cho bà Nguyễn Thị T mượn làm, khi cho bà T mượn hai bên không làm giấy tờ nhưng đến năm 2016 bà T đưa cho 01 tờ giấy với tiêu đề "Hợp đồng cho mượn ruộng canh tác" bà có ký vào. Đến tháng 06 năm 2017 bà phát hiện lô đất của bà đang được bà Ư sử dụng, bà hỏi thì bà Ư nói mua lại của chị Vương Thị Q và anh Nguyễn Văn T1 ở thôn 13, xã Y. Ngày 01/11/2017 bà Ư có đến nhà và thỏa thuận mua 4.000m^2 đất của bà với giá 18.800.000 đồng, hai bên có làm giấy mua bán đất bà có ký vào, bà Ư đã trả trước 10.000.000 đồng, còn thiếu lại 8.800.000 đồng, khi nào giao giấy tờ và bàn giao đất trên thực địa thì trả đủ.

Nhưng khi ra bàn giao đất trên thực địa thì bà Ư cho rằng lô đất của bà nằm ngoài hàng rào đất của bà Ư đang sử dụng nên hai bên xảy ra tranh chấp, bà không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất cho bà Ư nữa.

Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Bùi Thị Ư trả lại cho bà toàn bộ diện tích đất 4.000m^2 tại bãi tha ma, khu vực vườn điều thôn 14a, xã Y, đồng thời yêu cầu hủy hợp đồng sang nhượng đất ngày 01/11/2017 giữa bà và bà Ư, bà sẽ trả lại cho bà Bùi Thị Ư số tiền 10.000.000 đồng tiền bà nhận đặt cọc, bà không yêu cầu giải quyết bồi thường gì.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa hôm nay bị đơn bà Bùi Thị Ư và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Th trình bày:

Ngày 17 tháng 6 năm 2017 gia đình ông, bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng anh Nguyễn Văn T1 và chị Vương Thị Q một lô đất diện tích khoảng 35.000m^2 ở thôn 14a, xã Y. Khi mua hai bên có làm giấy viết tay, đất chưa có cây trồng gì nhưng có hàng rào bằng cột gỗ, dây thép gai bao quanh toàn bộ lô đất, đất hiện nay đã có trích đo của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện E. Sau khi chuyển nhượng đất thì bà được biết bà Đỗ Thị D có 01 lô đất 4.000m^2 giáp ở phía Bắc với lô đất bà đã chuyển nhượng của anh T1, chị Q, vì vậy ngày 01/11/2017 bà lên nhà bà D hỏi mua lô đất 4.000m^2 với giá 18.800.000 đồng, bà D đồng ý nên hai bên có làm hợp đồng sang nhượng đất, bà trả trước cho bà D 10.000.000 đồng còn nợ 8.800.000 đồng, khi nào giao giấy tờ và bàn giao đất thì trả đủ. Khi chuyển nhượng đất thì bà D chỉ đưa cho bà xem biên bản quân dân chính, sơ đồ chia đất phía tây vườn Điều năm 2006 - 2007, thì thấy đất của bà D nằm sát với đất của ông Đ, hai bên không ra chỉ đất trên thực địa. Nhưng đến đầu tháng 02/2018 bà yêu cầu bà D ra giao đất trên thực địa thì bà D cho rằng vị trí lô đất của bà D nằm trong lô đất bà đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng anh T1 và chị Q trước đó chứ không phải nằm phía ngoài hàng rào, vì vậy nên xảy ra tranh chấp, không thực hiện được hợp đồng.

Nay bà D khởi kiện yêu cầu gia đình bà trả lại lô đất đất 4.000m^2 tại thôn 14a, xã Y. Vợ chồng bà Ư xác định diện tích đất 35.000m^2 nhận chuyển nhượng từ vợ chồng anh T1, chị Q là hợp pháp, trong diện tích đất này không có phần diện tích của bà D đã được UBND xã Y chia nên ông, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà D. Nay bà D chưa giao đất, không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất và yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 01/11/2017 giữa bà và bà Đỗ Thị D, bà cũng đồng ý và yêu cầu bà D trả lại số tiền 10.000.000 đồng mà bà D đã nhận. Ông, bà không yêu cầu giải quyết về thiệt hại của hợp đồng.

Những người làm chứng tham gia tố tụng trình bày:

Chị Vương Thị Q và anh Nguyễn Văn T1 trình bày: Nguồn gốc lô đất khoảng 34.000m^2 vợ chồng tôi chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Ư. Năm 2012 gia đình tôi có nhận chuyển nhượng của anh M (hiện nay đã về quê sinh sống) 20.000m^2 đất tại bãi tha ma phía sau vườn điều, thuộc thôn 14a, xã Y, khi chuyển

nhượng đất hai bên có làm giấy viết tay. Nguồn gốc lô đất là của ông Nguyễn Đình Đ bán cho ông Vũ Văn T3, ông T3 tiếp tục bán lại cho anh M. Trong giấy viết tay mua bán đất giữa ông Đ và ông T3 thể hiện ông Đ bán cho ông T3 27.000m^2 đất, ông T3 bán lại cho anh M 20.000m^2 đất, bán lại cho bà Nguyễn Thị T 7.000m^2 đất. Sau khi mua 20.000m^2 đất từ anh M, năm 2016 gia đình tôi chuyển nhượng lại cho anh Ngô Thái L1, anh L1 tiếp tục mua đất của các hộ gồm: Bà Trần Thị Th1 3.000m^2, ông Nguyễn Văn H1 11.000m^2. Như vậy tổng diện tích anh L1 sử dụng là 34.000m^2, quá trình anh L1 sử dụng thì anh L1 đã rào toàn bộ xung quanh đất bằng cọc rào gỗ và thép gai. Đến đầu năm 2017 do không sử dụng đất nên anh L1 chuyển nhượng lại toàn bộ 34.000m^2 đất cho gia đình tôi. Khoảng tháng 06/2017 gia đình tôi chuyển nhượng toàn bộ lô đất trên cho bà Bùi Thị Ư, thì toàn bộ diên tích đất được rào bằng thép gai vẫn còn nguyên vẹn, đo lại diện tích 35.000m^2. Ông, bà cho rằng diện tích đất bà D khởi kiện đòi không nằm trong diện tích đất của bà Ư.

Ông Mông Văn V trình bày: Năm 2008 ông mượn của bà D 4.000m^2 đất, của ông S 4.000m^2 hai thửa đất này là bà D cho ông mượn đất để trồng đậu. Trồng được 03 vụ thì đến năm 2010 ông trả lại đất cho bà D, ông không biết tên những hộ có đất giáp danh liền kề. Ông khẳng định đất bà D nằm trong hàng rào đất của bà Ư. Phần đất bà D cách bờ rào phía Bắc về phí Nam khoảng 90m, nhìn tổng thể có một con đường chạy từ đồi xuống phân định giữa đất vườn điều và đất nghĩa địa, đất bà D nằm chệch về phía bắc, ngay sát dưới nghĩa địa. Vị trí đất có phía đông giáp nghĩa địa, phía tây giáp đường lô, nam giáp mương nước, bắc giáp lô đất của ai ông không rõ. Mương nước bắt đầu chảy từ vườn điều xuống, chảy qua đất bà D, vào đến khoảng được 1/5 lô đất thì thành rãnh sâu hơn 01m, rộng hơn 01m kéo dài đến hết đất, xuống đường lô và vào thửa đất của những người khác.

Bà Nguyễn Thị T trình bày: Gia đình bà sống ở thôn 14, xã Ya. Do thiếu đất canh tác nên bà có mượn đất của thôn và xã làm. Năm 2011 bà D lên nhà bà nói cho mượn lô đất 4.000m^2 của bà D ở bãi tha ma khu vườn Điều. Khi mượn đất bà có làm giấy mượn đất canh tác hai bên cùng ký, nhưng khi bà lên làm thì thấy gia đình ông Mông Văn V đang trồng đậu nên bà không làm nữa, ông V canh tác có nhiều người biết. Năm 2011 bà có bán cho anh Nguyễn Long H1 10.000m^2 đất tại khu vực vườn điều thôn 14a, xã Y, trong đó có 7.000m^2 đất bà mua của ông T3 và 3.000m^2 đất của bà Lê Thị L2 được cấp năm 2006 và sau đó có bán cho anh Ngô Thái L1 4.000m^2 mua của hộ bà Trần Thị Th1. Bà D, ông V cho rằng vị trí lô đất của bà D nằm trong diện tích đất bà Ư đang sử dụng là không đúng.

Ông Kiều Văn H trình bày: Năm 2006 ông làm thôn trưởng thôn 14, xã Y, có tham gia và chứng kiến việc anh Nguyễn Văn Đ1 cán bộ địa chính xã Y chia đất tại khu vực vườn điều thôn 14, xã Y cho nhiều hộ dân. Trong đó có các hộ như bà Nguyễn Thị B1, bà Lê Thị L2, bà Trần Thị Th1, anh Nguyễn Đình Đ, bà Đỗ Thị D, mỗi hộ được chia 4.000m^2 đất nông nghiệp, riêng hộ anh Đ được chia 27.000m^2 là vì anh Đ mua đất của một số hộ vay vốn ngân hàng rồi bỏ đi, nên UBND xã gom lại chia cho anh Đ 27.000m^2 đất nông nghiệp. Đất của bà B1 giáp với đất của bà

Th1, còn đất của bà D giáp với đất của anh Nguyễn Đình Đ theo sơ đồ.

Ông Nguyễn Đình Đ trình bày: Năm 2006 anh Nguyễn Văn Đ1 cán bộ địa chính xã Y trực tiếp chỉ đất và chia cho tôi đất tại khu vườn điều với tổng diện tích là 27.000m^2, trong đó (có 03 suất mua đất thanh lý ngân hàng diện tích 15.000m^2, của ông được chia một suất, sau đó ông mua 02 suất của ông Bạch Văn S1 và Đinh Văn S2 8.000m^2. Đến ngày 18/5/2008 ông không sử dụng nữa nên chuyển nhượng lại cho ông Vũ Văn T3 toàn bộ diện tích 27.000m^2, khi bán đất cho ông T3 thì ông đã giao toàn bộ giấy tờ liên quan lại cho ông T3.

Ông Nguyễn Văn Đ1 trình bày: Ông làm cán bộ địa chính xã Y từ năm 1998 đến năm 2009, trong thời gian từ năm 2004 đến 2006 Ban kinh tế mới huyện E và UBND xã Y có chủ trương chia đất cho các hộ dân đi kinh tế mới tại xã Y, trước khi chia đất có họp dân và bốc số thứ tự. Thời điểm đó ông Nguyễn Đình Đ được chia gom đất mua thanh lý của các hộ dân nợ ngân hàng lại một điểm để tiện canh tác, UBND xã thống nhất để ông Đ làm tại vị trí khu vườn điều thôn 14, xã Y, diện tích khoảng 27.000m^2, theo giấy tờ ông Đ cung cấp. Thời điểm chia đất có hộ bà B1, bà L2, bà Th1, còn bà D không phải đi theo diện kinh tế mới mà đi tự do (KT3) nên đất bà D được chia sau đất của ông Đ, đất của bà D do ban tự quản thôn 14 chia.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản ngày 28/07/2020 thể hiện:

Diện tích đất bà Ư rào toàn bộ, cột bằng gỗ, rào lưới B40 có tứ cận: Phía Đông giáp đất Quân sự, đất bà Th2 và đất ông Quang D1 dài 287,5m + 132,9m; Phía Tây giáp mương nước dài 347m; Phía Nam giáp đất bà B1 và đất ông S dài 106,3m + 48,4m; Phía Bắc giáp đất ông Quang D1 và đất chưa rõ người sử dụng dài 39m + 101,8m, diện tích 44.862m^2.

Diện tích đất các hộ bà Trần Thị Th1, bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Đình Đ được cấp năm 2006 mà bà Bùi Thị Ư nhận chuyển nhượng từ vợ chồng chị Q, anh T1 nằm trong số đất bà Ư đã rào có tứ cận:

Hộ bà Trần Thị Th1: Phía Đông giáp đường bờ lô (Nay là đất bà Ư đang sử dụng) dài 40m; Phía Tây giáp mương nước dài 40m; Phía Nam giáp đất bà B1 dài 100m; Phía Bắc giáp bà L1 (Nay là đất bà Ư đang sử dụng) dài 100m, diện tích 4.000m^2.

Hộ bà Nguyễn Thị L1: Phía Đông giáp đường bờ lô (Nay là đất bà Ư đang sử dụng) dài 40m; Phía Tây giáp mương nước dài 40m; Phía Nam giáp đất bà Th1 (Nay là đất bà Ư đang sử dụng) dài 100m; Phía Bắc giáp đất ông Đ (Nay là đất bà Ư đang sử dụng) dài 100m, diện tích 4.000m^2.

Hộ ông Nguyễn Đình Đ: Phía Đông giáp đường bờ lô (Nay là đất bà Ư đang sử dụng) dài 270m; Phía Tây giáp mương nước dài 270m; Phía Nam giáp đất bà L1 (Nay là đất bà Ư đang sử dụng) dài 100m; Phía Bắc đã rào giáp đất bà D dài 100m, diện tích 27.000m^2.

Rãnh nước do bà Bùi Thị Ư chỉ: Phía Đông giáp bờ lô (Nay là đất bà Ư đang sử dụng) dài 3m; Phía Tây giáp mương nước dài 1m; Phía Nam giáp đất bà Ư đang sử dụng dài 100m; Phía Bắc giáp hàng rào, bên ngoài hàng rào là đất bà D được chia (nay là đất không rõ người sử dụng) dài 100m. Hiên tại đất bằng phẳng không có rãnh nước nào.

Bên ngoài hàng rào đất bà Ư đang sử dụng, theo sơ đồ chia đất bà Đỗ Thị D được chia có tứ cận: Phía Đông giáp đường bờ lô (Nay là đất bà Ư đang sử dụng) dài 40m; Phía Tây giáp mương nước dài 40m; Phía Nam giáp rãnh nước bà Ư chỉ (Nay là hàng rào, bên trong hàng rào là đất bà Ư đang sử dụng) dài 100m; Phía Bắc giáp đất không rõ người sử dụng dài 100m, diện tích 4.000m^2. Hiện nay là khu đất trống không xác định được người sử dụng.

Diện tích đất đang tranh chấp giữa bà Đỗ Thị D với bà Bùi Thị Ư do bà Đỗ Thị D chỉ có tứ cận: Phía Đông giáp (trước đây là đường bờ lô) đất bà Ư đang sử dụng dài 40m; Phía Tây giáp mương nước dài 40m; Phía Nam giáp đất bà Ư đang sử dụng dài 100m; Phía Bắc giáp đất bà Ư đang sử dụng dài 100m, diện tích: 4.000m^2. Vị trí lô đất đang tranh chấp giữa bà Đỗ Thị D với bà Bùi Thị Ư tính từ hàng rào hướng Bắc sang hướng Nam cách cạnh phía Tây (Mương nước) là 33,3m; Cách cạnh bên phía Đông (Đường bờ lô (Nay là đất bà Ư đang sử dụng)) 36m.

Rãnh nước do bà Đỗ Thị D chỉ: Phía Đông giáp đất bà Ư đang sử dụng dài 5m; Phía Tây giáp mương nước dài 5,5m; Phía Nam giáp đất bà Ư đang sử dụng dài 80,3m; Phía Bắc giáp đất đang tranh chấp dài 80,3m. Hiên tại đất bằng phẳng không có rãnh nước nào.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân huyện Ea Súp đã tiến hành điều tra xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ, tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Thẩm phán phổ biến cho các đương sự về các quy định của pháp luật có liên quan đến việc giải quyết vụ án để đương sự liên hệ đến quyền, nghĩa vụ của mình, phân tích hậu quả pháp lý của việc hoà giải thành để họ tự nguyện thoả thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Nhưng nguyên đơn và bị đơn không thống nhất được các vấn đề tranh chấp nên hoà giải không thành. Do đó, căn cứ Điều 203 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Ea Súp đưa vụ án ra xét xử.

Tại phần tranh luận: Nguyên đơn bà Đỗ Thị D yêu cầu bà Ư trả lại cho bà diện tích đất lấn chiếm 4.000m^2 tại thôn 14a, xã Y, bà không đồng ý tiếp tục chuyển chượng cho bà Bùi Thị Ư diện tích đất 4.000m^2 tại thôn 14a, xã Y, đồng thời đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 01/11/2017 giữa bà với bà Ư, bà sẽ trả lại cho bà Bùi Thị Ư số tiền 10.000.000 đồng và bà không yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết về thiệt hại của hợp đồng.

Bị đơn bà Bùi Thị Ư và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Th không đồng ý với yêu cầu của bà D và cho rằng diện tích đất 4.000m^2 tại thôn 14a, xã Y của bà D là nằm ngoài hàng rào, tiếp giáp với lô đất của bà Ư, ông Th, hiện nay chưa ai sử dụng. Nếu bà D không đồng ý tiếp tục chuyển chượng cho ông, bà diện tích đất 4.000m^2 tại thôn 14a, xã Y, nằm ngoài hàng rào,

tiếp giáp với lô đất của ông, bà, thì bà Ư, ông Th đề nghị bà D trả lại số tiền 10.000.000 đồng đã nhận, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 01/11/2017. Do bà D chưa bàn giao diện tích đất 4.000m^2 theo như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 01/11/2017 nên ông, bà không có đất trả lại cho bà D, bà Ư, ông Th cũng không yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết về thiệt hại của hợp đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Súp phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, của đương sự và ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau: Sau khi thụ lý vụ án dân sự số 72/2019/TLST-DS ngày 09/09/2019. Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng và đầy đủ các thủ tục tố tụng; Giao thông báo thụ lý vụ án, giao thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, thu thập chứng cứ làm căn cứ giải quyết vụ án. Ra quyết định đưa vụ án ra xét xử, tống đạt hợp lệ quyết định xét xử và tại phiên tòa hôm nay Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định về trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Đối với các đương sự, nguyên đơn và bị đơn chấp hành đúng các quy định pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ các Điều 116, 117, 122, 126, 131, 398, 407, 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 167 Luật đất đai năm 2013, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị D về yêu cầu bà Bùi Thị Ư trả lại cho bà D diện tích đất 4.000m^2 đất nông nghiệp tại thôn 14a, xã Y. Chấp nhận yêu cầu khởi khiện bổ sung của bà Đỗ Thị D, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/11/2017 giữa bà Đỗ Thị D và bà Bùi Thị Ư vô hiệu, buộc bà D có nghĩa vụ trả lại cho bà Ư 10.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng công khai trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, tài liệu đã thu thập có trong hồ sơ vụ án, ý kiến của Kiểm sát viên, của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật: Bà Đỗ Thị D khởi kiện bà Bùi Thị Ư về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Ea Súp được quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.] Về nội dung: Bà Đỗ Thị D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Bùi Thị Ư trả lại cho bà 4.000m^2 đất nông nghiệp tại thôn 14a, xã Y, huyện E và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/11/2017 giữa bà với bà Ư. Bà D đồng ý trả lại 10.000.000 đồng đã nhận cho bà Ư và không yêu cầu giải quyết thiệt hại của hợp đồng. Lý do yêu cầu vì ngày 01/11/2017 bà Đỗ Thị D

chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Ư 4.000m^2 đất nông nghiệp tại thôn 14a, xã Y, với số tiền 18.800.000 đồng, bà Ư đã trả cho bà D 10.000.000 đồng, còn lại 8.800.000 đồng, khi nào bà D giao giấy tờ và bàn giao đất trên thực địa thì bà Ư trả đủ. Nhưng khi ra bàn giao đất trên thực địa thì bà Ư cho rằng lô đất của bà D nằm ngoài hàng rào đất của bà Ư, bà D không đồng ý, và cho rằng vị trí lô đất của bà D nằm phía trong hàng rào đất của bà Ư đang sử dụng nên không giao đất cho bà Ư và xảy ra tranh chấp.

[3] Hội đồng xét xử nhận thấy về tranh chấp quyền sử dụng đất:

Nguồn gốc đất của bà Bùi Thị Ư, trong đó có vị trí đất bà Đỗ Thị D cho rằng là đất bà D hiện nay đang tranh chấp là do bà Ư nhận chuyển nhượng của anh Nguyễn Văn T1 và chị Vương Thị Q vào ngày 17 tháng 06 năm 2017 với diện tích 35.000m^2 ở thôn 14a, xã Y. Diện tích đất này có nguồn gốc do Ủy ban nhân dân xã Y cấp theo diện đi kinh tế mới năm 2006, trong đó hộ bà Đỗ Thị Th1 diện tích 4.000m^2; hộ bà Lê Thị L1 diện tích 4.000m^2; hộ ông Nguyễn Đình Đ diện tích 27.000m^2 (Trong đó ông Đ được cấp 4.000m^2, ông Đ mua lại đất của các hộ vay nợ Ngân hàng bỏ đi, hộ ông Bạch Văn S1 4.000m^2, hộ ông Đinh Văn S2 4.000m^2, 03 hộ ông Bùi Đức S3, ông Bùi Xuân S4, ông Đỗ Ngọc T4 mỗi hộ được cấp 1.000m^2 đất thổ cư và 4.000m^2 đất ruộng, tổng diện tích 15.000m^2 nên UBND xã đồng ý gom lại một chỗ cho ông Đ.

Nguồn gốc đất bà Đỗ Thị D là do Ủy ban nhân dân xã Y cấp năm 2006 với diện tích 4.000m^2 đất nông nghiệp tại thôn 14a, theo diện (KT3) nên đất bà D được chia sau đất của ông Đ.

Xét thấy sơ đồ chia đất do bà Đỗ Thị D cung cấp; ông Nguyễn Văn Đ1 cán bộ địa chính xã Y và ông Kiều Văn H thôn trưởng thôn 14, xã Y, làm việc ở thời điểm năm 2006 xác nhận theo sơ đồ hộ bà Đỗ Thị D được chia 4.000m^2 đất, nằm tiếp giáp với lô đất 27.000m^2 của ông Nguyễn Đình Đ.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản ngày 28/07/2020. Hội đồng xét xử nhận thấy diện tích đất của bà Ư nhận chuyển nhượng của anh T1, chị Q phù hợp với sơ đồ chia đất do bà D cung cấp, phù hợp với lời khai của những người làm chứng ông H, ông Đ1, ông Đ. Chị Q, anh T1. Như vậy, đất của bà D nằm ngoài hàng rào đất của bà Ư đang sử dụng. Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện cửa bà D về việc yêu cầu bà Bùi Thị Ư trả lại cho bà D 4.000m^2 đất nông nghiệp tại thôn 14a, xã Y.

[4] Về tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/11/2017 giữa bà Ư với bà D. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Sau khi được cấp đất bà D không sử dụng mà cho người khác mượn làm, đến ngày 01/11/2017 thì bà D chuyển nhượng 4.000m^2 đất cho bà Ư với giá 18.800.000 đồng, bà Ư đã trả cho bà D 10.000.000 đồng, còn lại 8.800.000 đồng.

Về hình thức hợp đồng: Ngày 01/11/2017 bà Đỗ Thị D chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Ư 4.000m^2 đất nông nghiệp tại thôn 14a, xã Y, không ghi tứ cận của thửa đất, hợp đồng được lập thành văn bản, có chữ ký của các bên khi giao kết,

nhưng chưa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định của pháp luật khác có liên quan.

Về nội dung của hợp đồng: Bà Đỗ Thị D chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Ư 4.000m^2 đất nông nghiệp tại thôn 14a, xã Y với giá 18.800.000 đồng, bà Ư đã trả cho bà D 10.000.000 đồng, còn lại 8.800.000 đồng khi nào bà D giao giấy tờ và bàn giao đất trên thực địa thì bà Ư trả đủ. Khi thực hiện việc giao đất thì bà D cho rằng đất bà D nằm trong diện tích đất bà Ư đang sử dụng còn bà Ư cho rằng đất bà D nằm ngoài hàng rào diện tích đất bà Ư đang sử dụng do đó có sự nhầm lẫn vị trí đất chuyển nhượng, bà D chưa giao đất cho bà Ư, đồng thời bà D không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất cho bà Ư nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/11/2017 giữa bà Đỗ Thị D và bà Bùi Thị Ư vô hiệu do bị nhầm lẫn theo quy định tại các Điều 116, 117, 122, 126, 131 và 407 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Như vậy, xét về mục đích và nội dung thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị D và bà Bùi Thị Ư ký ngày 01/11/2017 chưa tuân thủ đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định của pháp luật khác có liên quan được quy định tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013 và các Điều 398, 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận đơn khởi kiện bổ sung của bà D, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/11/2017 giữa bà Đỗ Thị D và bà Bùi Thị Ư vô hiệu.

Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/11/2017 giữa bà Đỗ Thị D và bà Bùi Thị Ư vô hiệu nên cần buộc các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Đỗ Thị D đã nhận của bà Bùi Thị Ư 10.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất nhưng bà D chưa giao đất cho bà Ư nên cần buộc bà D hoàn trả lại cho bà Ư 10.000.000 đồng, ngoài ra bà D, bà Ư không yêu cầu bồi thường nên không xem xét.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về vị trí đất tranh chấp nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản theo quy định tại các Điều 157, 158 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bà Đỗ Thị D đã nộp tạm ứng số tiền là 2.000.000đồng tiền xem xét thẩm định ngày 27/11/2018 và 2.000.000đồng chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản lại ngày 28/07/2020 đã chi phí hết số tiền này.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 1, khoản 4 Điều 26 Nghị quyết: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Bà Đỗ Thị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất không được chấp nhận và tiền án phí thực hiện nghĩa vụ tài sản đối với bị đơn.

Bà Bùi Thị Ư phải chịu dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện tranh chấp tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu của bà D được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116, 117, 122, 126, 131, 398, 407, 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Khoản 1, khoản 4 Điều 26 Nghị quyết: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Bác yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị D về yêu cầu bà Bùi Thị Ư trả lại cho bà D diện tích đất 4.000m^2 đất nông nghiệp tại thôn 14a, xã Y.

Tuyên chấp nhận yêu cầu khởi khiện bổ sung của bà Đỗ Thị D. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/11/2017 giữa bà Đỗ Thị D và bà Bùi Thị Ư vô hiệu.

Buộc bà Đỗ Thị D hoàn trả lại cho bà Bùi Thị Ư 10.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất.

Đối với trường hợp chập thực hiện nghĩa vụ về tài sản thì kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Đỗ Thị D phải chịu 4.000.000^đ (*Bốn triệu đồng*) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Được khấu trừ vào số tiền 2.000.000^đ (*Hai triệu đồng*) bà D đã nộp tạm ứng ngày 16/11/2018 và 2.000.000^đ (*Hai triệu đồng*) nộp ngày 06, 20/7/2020.

Về án phí: Bà Đỗ Thị D phải chịu 300.000^đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, và 500.000^đ (*Năm trăm nghìn đồng*) tiền án phí có giá ngạch về thực hiện nghĩa vụ tài sản. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 500.000^đ (*Năm trăm nghìn đồng*) tại biên lai thu số 0006513 ngày 19/10/2018 và 470.000^đ (*Bốn trăm bảy mươi nghìn đồng*) tại biên lại thu số 0003173 ngày 06/02/2020. Hoàn trả lại cho bà Đỗ Thị D số tiền tạm ứng án phí còn lại 170.000^đ (*Một trăm bảy mươi nghìn đồng*) tại Chi cục thi hành án dân sự huyện huyện E. Tuyên tiếp tục tạm giữ số tiền tạm ứng án phí bà D được trả lại để đảm bảo công tác thi hành án.

Bà Bùi Thị Ư phải chịu 300.000^đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, quyền 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 được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

(Đã ký)

Lưu Quốc Chinh

Nơi nhận :
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Ea Súp;
- Chi cục THADS huyện E;
- Các đương sự;
- UBND xã Y;
- Lưu hồ sơ vụ án.