TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BẢO L
TỈNH LÂM ĐỒNG

Bản án: 46/2023/DS- ST
Ngày: 13-9-2023.
V/v "Tranh chấp đòi lại tài sản, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất".

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

NHÂN DA
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẢO L

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Đình T –** Thẩm phán.
- Các Hội thẩm nhân dân:
- Bà **Nguyễn Thị Tài.**
- Bà **Đỗ Thị TH Huyền.**
- Thư ký phiên tòa: Ông **Trương Quang Vũ** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Hà** – Kiểm sát viên.

Hôm nay, ngày 13 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng, xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án dân sự thụ lý số 167/2021/TLST- DS ngày 03 tháng 11 năm 2021 về việc *"Tranh chấp đòi lại tài sản, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 62/2023/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn Đ**, sinh năm 1947.
Địa chỉ: Xóm 9, Thôn 7, xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.
Bị đơn**:** Ông **H Văn Đ**, sinh năm 1954 và bà **Đinh Thị K,** sinh năm 1955.
Địa chỉ: Thôn 01, xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.
Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông **Lê ThA D**, sinh năm1967.
Địa chỉ: 11A, Lam Sơn, Lộc Sơn, Bảo Lộc, Lâm Đồng
Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
Ông **Nguyễn Như K**, sinh năm 1973 và bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1974.
Địa chỉ: Ấp Long Hưng, xã Long Nguyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.
Ông **Nguyễn Việt D**, sinh năm 1973 và bà **Tạ Thị H**, sinh năm 1975.
Địa chỉ: Thôn Trung Nguyên, xã Trung Nguyên, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc.
Bà **Đặng Thị C**, sinh năm 1970.
Địa chỉ: Thôn 3, xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.
Văn Phòng công chứng Trịnh Tuấn A – Trưởng văn phòng ông Trịnh Tuấn Anh.
Địa chỉ: Số 35 Trần Phú, thị trấn Lộc Thắng, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.
Ông **Phạm Văn C**, sinh năm 1958 và bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1962.
Địa chỉ: Xóm 9, Thôn 7, xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

Ông **Nguyễn Thắng T**, sinh năm 1949 và bà **Bùi Thị ThA**, sinh năm 1944.
Địa chỉ: Xóm 9, Thôn 7, xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.
Ông **Võ Văn T**, sinh năm 1964 và bà **Nguyễn Thị B**, sinh năm 1970.
Địa chỉ: Xóm 9, Thôn 7, xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.
Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn Bích:
Bà **Trương Thị T**, sinh năm 1942.
Địa chỉ: Ấp Phú Yên, xã Phú Trung, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.
Anh **Nguyễn Xuân H**, sinh năm 1991.
Địa chỉ: Ấp 3, xã Long An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
Chị **Nguyễn Thị Y**, sinh năm 1993.
Địa chỉ: Thôn 3, xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.
Chị **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1998.
Địa chỉ: Thôn B'Kọ, xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.
Anh **Nguyễn Quốc K**, sinh năm 2021.
Địa chỉ: Thôn 3, xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

(Ông Nguyễn Văn Đức, ông Lê Thanh Dương có mặt. Ông Khiêm, bà Hằng, ông Dũng, bà Hương, bà Cảnh, Văn Phòng công chứng Trịnh Tuấn Anh, ông Cường, bà Tươi, ông Phong, bà Thanh, ông Thăng, bà Bông, bà Tiết, anh Hoàng, chị Yến, chị Trang, anh Khánh vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn và có yêu cầu đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 28/8/2021 ngày 12/10/2021 cùng những lời trình bày của nguyên đơn thể hiện:

Nguồn gốc thửa đất số 1182, tờ bản đồ số 31, diện tích 750m2, xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng do ông Nguyễn Văn Đức nhận chuyển nhượng như sau:

Ngày 11/3/2018 ông Nguyễn Văn Đức nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Bích và bà Đặng Thị Cảnh, diện tích đất 05m mặt đường, kéo dài hết đất với giá là 180.000.000 đồng, khi nhận chuyển nhượng hai bên viết giấy tay với nhau, không đo đạc cụ thể.

Ngày 11/7/2018 ông Nguyễn Văn Đức nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Việt Dũng và bà Tạ Thị Hương, diện tích đất ngang 05m kéo dài hết đất với giá 90.000.000 đồng, khi nhận chuyển nhượng hai bên viết giấy tay với nhau, không đo đạc cụ thể. Diện tích đất còn lại ông Nguyễn Văn Đức nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Như Khiêm và bà Nguyễn Thị Hằng với giá 130.000.000 đồng.

Toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng đất ông Nguyễn Văn Đức đã thanh toán trực tiếp cho bên chuyển nhượng, bên chuyển nhượng đã bàn giao đất và tài sản trên đất. Toàn bộ diện tích đất trên được Ủy ban nhân dân huyện Bảo Lâm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Như Khiêm và bà Nguyễn Thị Hằng ngày 20/01/2017, do những người chuyển nhượng là anh chị em với nhau nên chưa tách từng thửa đất.

Ngày 20/11/2018 ông Nguyễn Văn Đức cùng bà Hằng, ông Khiêm đến Văn phòng công chứng Đỗ Văn Tuấn để ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên nhưng ông Tuấn trả lời do ông Đức có Quốc tịch Pháp nên không ký hợp đồng

chuyển nhượng được, do tin tưởng bà Hoàng Thị Ngọc là con gái ruột của ông Hoàng Văn Đức và bà Đinh Thị Kim cũng là con gái nuôi của ông Nguyễn Văn Đức và do sức khỏe nên ông Nguyễn Văn Đức đã nhờ ông Hoàng Văn Đức và bà Đinh Thị Kim đứng tên hộ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi nhận chuyển nhượng xong ông Nguyễn Văn Đức trực tiếp quản lí, sử dụng đất và tài sản trên đất, trên đất có 02 căn nhà cấp 4, ông Đức sửa chữa lại và ở từ đó đến nay.

Do vậy, ông Nguyễn Văn Đức yêu cầu ông Hoàng Văn Đức và bà Đinh Thị Kim trả lại tài sản là nhà và đất thuộc thửa 1182 tờ bản đồ số 31 xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

Ngày 17/5/2023 ông Nguyễn Văn Đức có đơn khởi kiện bổ sung đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Như Khiêm và bà Nguyễn Thị Hằng với vợ chồng ông Hoàng Văn Đức và bà Đinh Thị Kim đối với thửa 1182, tờ bản đồ 31 xã Lộc An, Bảo Lâm, Lâm Đồng được Văn phòng công chứng Trịnh Tuấn Anh công chứng ngày 20 tháng 11 năm 2018 và đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng mua bán nhà đất giữa ông với ông Nguyễn Việt Dũng theo giấy mua bán viết tay ngày 11/7/2018; hợp đồng sang nhượng nhà ở và đất theo giấy viết tay giữa ông với vợ chồng ông Nguyễn Như Khiêm và bà Nguyễn Thị Hằng ngày 11/6/2018 và hợp đồng sang nhượng đất ở theo giấy viết tay giữa ông với ông Nguyễn Văn Bích ngày 11/3/2018.

Ông Đức thống nhất với bản họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 10/5/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo Lâm và kết quả thẩm định giá ngày 03/11/2022 của Công ty Cổ phần giám định và Thẩm định tài sản Việt Nam – Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Đức yêu cầu công nhận hiện trạng đất sử dụng thực tế theo bản họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 10/5/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo Lâm có chiều ngang mặt đường là 15 m, chiều ngang phía sau là 13 m, đối với phần diện tích đất 6,9 m2 nằm trên phần đường bê tông ông Đức không yêu cầu nhận phần đất này, 6,9 m2 đất thực tế sử dụng bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 0,8 m2 đất thực tế sử dụng bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ông Đức không yêu cầu nhận phần diện tích đất này.

Đối với 52,1 m2 đất thuộc thửa 524 và 5,5 m2 đất thuộc thửa 525 tờ bản đồ 31 xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng phần diện tích đất này ông Đức đã sử dụng thực tế ranh giới cụ thể rõ ràng các chủ đất liền kề không có tranh chấp nên ông Đức yêu cầu nhận phần đất này.

Toàn bộ tài sản trên hiện nay ông Nguyễn Văn Đức đang quản lý sử dụng đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1182 tờ bản đồ 31 xã Lộc An, Bảo Lâm, Lâm Đồng hiện nay ông Hoàng Văn Đức và bà Đinh Thị Kim đang quản lý nên ông Đức đề nghị Tòa án buộc ông Hoàng Văn Đức và bà Đinh Thị Kim phải giao lại cho cơ quan có thẩm quyền.

Ý kiến của bị đơn: Nguồn gốc thửa đất 1182 tờ bản đồ số 31, diện tích 750m2, xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng do ông Hoàng Văn Đức và bà Đinh Thị Kim nhận chuyển nhượng chung với ông Nguyễn Văn Đức.

Ngày 11/3/2018 ông Hoàng Văn Đức và bà Đinh Thị Kim cùng ông Nguyễn Văn Đức nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Bích và bà Đặng Thị Cảnh, diện tích đất 05m mặt đường, kéo dài hết đất với giá 180.000.000 đồng, ông Nguyễn Văn Đức thanh toán hết số tiền 180.000.000 đồng, ngày 11/7/2018 ông Hoàng Văn Đức và bà Đinh Thị Kim cùng ông Nguyễn Văn Đức nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Việt Dũng và bà Tạ Thị Hương diện tích đất ngang 05m mặt đường kéo dài hết đất, với giá 90.000.000 đồng, ông Nguyễn Văn Đức thanh toán số tiền 70.000.000 đồng, ông Đức bà Kim thanh toán số tiền 20.000.000 đồng. Diện tích đất thứ 3 còn lại của thửa đất ông Hoàng Văn Đức và bà Đinh Thị Kim cùng ông Nguyễn Văn Đức nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Như Khiêm và bà Nguyễn Thị Hằng với giá 130.000.000 đồng, ông Đức bà Kim thanh toán số tiền 120.000.000 đồng, ông Nguyễn Văn Đức thanh toán số tiền 10.000.000 đồng. Do tin tưởng nên ông Đức bà Kim để ông Nguyễn Văn Đức ghi tên là bên nhận chuyển nhượng trong toàn bộ giấy chuyển nhượng viết tay. Toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân huyện Bảo Lâm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Như Khiêm và bà Nguyễn Thị Hằng ngày 20/01/2017.

Mặc dù ông Nguyễn Văn Đức cùng vợ chồng ông Hoàng Văn Đức và bà Đinh Thị Kim nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn Bích và bà Đặng Thị Cảnh, ông Nguyễn Việt Dũng và bà Tạ Thị Hương, ông Nguyễn Như Khiêm, bà Nguyễn Thị Hằng nhưng trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/11/2018 chỉ làm hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Như Khiêm và bà Nguyễn Thị Hằng với ông Hoàng Văn Đức và bà Đinh Thị Kim là do ông Bích, bà Cảnh, ông Dũng, bà Hương, ông Khiêm, bà Hằng là anh chị em trong nhà nên chưa tách thửa để vợ chồng ông Khiêm, bà Hằng đứng tên.

Khi Văn phòng công chứng trả lời cho ông Nguyễn Văn Đức biết người nước ngoài không đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được nên ông Nguyễn Văn Đức cùng ông Hoàng Văn Đức và bà Đinh Thị Kim thống nhất vợ chồng ông Đức, bà Kim thanh toán hết cho ông Nguyễn Văn Đức số tiền 250.000.000 đồng (do tin tưởng nên khi ông Đức, bà Kim trả tiền không viết giấy tờ gì).

Sau khi nhận chuyển nhượng do chỗ thân tình, hơn nữa ông Đức không có chỗ ở, nên ông Hoàng Văn Đức và bà Đinh Thị Kim đã cho ông Đức ở nhờ trên toàn bộ diện tích đất trên từ đó đến nay.

Nay ông Nguyễn Văn Đức khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Như Khiêm và bà Nguyễn Thị Hằng với vợ chồng ông Hoàng Văn Đức và bà Đinh Thị Kim đối với thửa 1182, tờ bản đồ 31 xã Lộc An, Bảo Lâm, Lâm Đồng đã được Văn phòng công chứng Trịnh Tuấn Anh công chứng ngày 20 tháng 11 năm 2018 và đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng mua bán nhà đất giữa ông Nguyễn Văn Đức với ông Nguyễn Việt Dũng và bà Tạ Thị Hương theo giấy mua bán viết tay ngày 11/7/2018; hợp đồng sang nhượng nhà ở và đất theo giấy viết tay giữa ông Nguyễn Văn Đức với vợ chồng ông Nguyễn Như Khiêm, bà Nguyễn Thị Hằng ngày 11/6/2018 và giấy sang nhượng

đất ở theo giấy viết tay giữa ông Nguyễn Văn Đức với ông Nguyễn Văn Bích ngày 11/3/2018 thì ông Hoàng Văn Đức và bà Đinh Thị Kim không đồng ý.

Ông Hoàng Văn Đức và bà Đinh Thị Kim không yêu cầu ông Nguyễn Văn Đức phải trả lại tài sản trên (cho ở nhờ) trong vụ án này, sau này ông Hoàng Văn Đức và bà Đinh Thị Kim có yêu cầu thì sẽ yêu cầu bằng một vụ án khác.

Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1182 tờ bản đồ 31 xã Lộc An, Bảo Lâm, Lâm Đồng do ông Hoàng Văn Đức và bà Đinh Thị Kim đang quản lý đồng thời tài sản trên ông Hoàng Văn Đức và bà Đinh Thị Kim chưa chuyển nhượng cho tổ chức, cá nhân nào.

Ông Đức bà Kim thống nhất với bản họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 10/5/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo Lâm theo hiện trạng sử dụng thực tế và kết quả thẩm định giá ngày 03/11/2022 của Công ty Cổ phần giám định và Thẩm định tài sản Việt Nam – Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Như K và bà Nguyễn Thị H trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1182, tờ bản đồ 31 xã Lộc An, Bảo Lâm, Lâm Đồng được Văn phòng công chứng Trịnh Tuấn Anh công chứng ngày 20 tháng 11 năm 2018 bên chuyển nhượng là vợ chồng bà bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Hoàng Văn Đức và bà Đinh Thị Kim, tuy nhiên mọi giao dịch liên quan đến thửa đất trên là do vợ chồng bà với ông Nguyễn Văn Đức, nhưng khi ra Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng thì Văn phòng công chứng trả lời ông Nguyễn Văn Đức là người nước ngoài không công chứng được nên đến Văn phòng Công chứng khác, lúc này vợ chồng ông Hoàng Văn Đức bà Đinh Thị Kim với ông Nguyễn Văn Đức thỏa thuận như thế nào thì vợ chồng bà không biết nhưng để tên cho ông Hoàng Văn Đức và bà Đinh Thị Kim đứng tên trên hợp đồng nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông Đức bà Kim là người trả tiền cho vợ chồng bà với số tiền là 120.000.000 đồng, số tiền còn lại trả sau khi sang tên xong. Hợp đồng sang nhượng nhà ở và đất ở theo giấy viết tay ngày 11/6/2018 nội dung, chữ ký và người làm chứng là đúng, do là anh em trong gia đình nên vợ chồng bà , vợ chồng ông Bích bà Cảnh cùng vợ chồng ông Dũng bà Hương để cho vợ chồng bà đứng tên chuyển nhượng, giá chuyển nhượng đất của vợ chồng bà là 130.000.000 đồng của vợ chồng ông Bích bà Cảnh là 180.000.000 đồng của vợ chồng ông Dũng bà Hương là 90.000.000 đồng. Ông Nguyễn Văn Đức là người trực tiếp trả tiền cho vợ chồng ông Bích bà Cảnh và vợ chồng ông Dũng bà Hương (Vợ chồng bà chỉ nghe nói lại chứ không trực tiếp chứng kiến) do việc mua bán chuyển nhượng với ông Nguyễn Văn Đức nên vợ chồng bà, vợ chồng ông Bích bà Cảnh cùng vợ chồng ông Dũng bà Hương đều giao đất cho ông Nguyễn Văn Đức.

Ông Nguyễn Việt D và bà Tạ Thị H trình bày: Vào ngày 11/7/2018 vợ chồng bà có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đức diện tích đất tại xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, nội dung chuyển nhượng chữ ký bên chuyển nhượng và chữ ký bên người làm chứng như trong Hợp đồng sang nhượng nhà ở và đất ở ngày 11/7/2018 là đúng, số tiền chuyển nhượng là 95.000.000 đồng vợ chồng bà đã nhận đủ, ông Nguyễn Văn Đức và bà Đinh Thị Kim là người giao tiền cho vợ chồng bà và vợ chồng bà là người giao đất cho ông Nguyễn Văn Đức, do vợ chồng bà mua chung đất với vợ chồng ông Khiêm bà Hằng nên thỏa thuận bằng miệng cho ông Khiêm bà Hằng đứng tên trên

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi chuyển nhượng thì ông Khiêm bà Hằng có trách nhiệm chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đức chứ không phải ông Hoàng Văn Đức và bà Đinh Thị Kim, lý do việc vợ chồng bà chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn Đức theo giấy viết tay nhưng hợp đồng được công chứng lại đứng tên chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn Đức và bà Đinh Thị Kim theo vợ chồng bà được biết lúc đó ông Nguyễn Văn Đức độc thân thủ tục giấy tờ không làm chuyển nhượng được nên nhờ ông Hoàng Văn Đức và bà Đinh Thị Kim đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng còn giữa ông Hoàng Văn Đức và bà Đinh Thị Kim với ông Nguyễn Văn Đức có làm văn bản nhờ đứng tên hay không cụ thể như thế nào ông bà không biết được.

Bà Đặng Thị C trình bày: Hiện nay chồng bà là ông Nguyễn Văn Bích đã chết, qua xem xét giấy sang nhượng đất ở ngày 11/3/2018 bà khẳng định giấy sang nhượng đất này là do chồng bà viết và ký nội dung trong giấy sang nhượng là đúng, chữ ký bên mua là của ông Nguyễn Văn Đức, việc mua bán giao dịch là do vợ chồng bà với ông Nguyễn Văn Đức, vợ chồng bà cũng là người trực tiếp nhận tiền từ ông Nguyễn Văn Đức và giao đất cho ông Nguyễn Văn Đức. Thửa 1182, tờ bản đồ 31 xã Lộc An, Bảo Lâm, Lâm Đồng là của ba anh em gồm vợ chồng bà, vợ chồng ông Khiêm bà Hằng và vợ chồng ông Dũng bà Hương nhưng do anh em trong nhà nên để cho vợ chồng ông Khiêm bà Hằng đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng, cả ba anh em đều chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Văn Đức, theo bà được biết thì vợ chồng ông Khiêm bà Hằng và vợ chồng ông Dũng bà Hương cũng nhận tiền trực tiếp từ ông Nguyễn Văn Đức.

Ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị T trình bày: Thửa 525 tờ bản đồ 31 xã Lộc An, Bảo Lâm, Lâm Đồng do vợ chồng ông là chủ sở hữu hợp pháp, theo họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 10/5/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo Lâm thì ông Đức sử dụng sang diện tích đất của vợ chồng ông là 5,5 m2, vợ chồng ông sử dụng sang diện tích đất của ông Đức là 0,8 m2, tuy nhiên khi đo đạc ông Cường là người chỉ ranh giới hơn nữa giữa đất của vợ chồng ông với ông Nguyễn Văn Đức có ranh giới rõ ràng bằng hàng rào dây kẽm nên giữa vợ chồng ông với ông Đức hiện trạng sử dụng không có tranh chấp, vợ chồng ông không yêu cầu giải quyết quyền lợi gì trong vụ án này.

Ông Võ Văn T và bà nguyễn Thị B trình bày: Thửa 524 tờ bản đồ 31 xã Lộc An, Bảo Lâm, Lâm Đồng do vợ chồng ông là chủ sở hữu hợp pháp, ngày 20/4/2023 ông Thăng có tham gia buổi xem xét thẩm định tại chỗ, ranh giới đất của vợ chồng ông với ranh giới đất ông Đức đang khởi kiện được thể hiện rõ không có tranh chấp. Qua xem xét bản họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 10/5/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo Lâm thì thực tế ông Nguyễn Văn Đức sử dụng sang thửa 524 tờ bản đồ 31 xã Lộc An, Bảo Lâm, Lâm Đồng là 52,1 m2 nhưng trên thực tế từ trước tới nay hay bên không có tranh chấp mặc dù việc sử dụng đất thực tế so với hồ sơ địa chính có sai lệch nhưng vợ chồng ông không yêu cầu Tòa án giải quyết 52,1 m2 đất thuộc một phần thửa 524 tờ bản đồ 31 xã Lộc An, Bảo Lâm, Lâm Đồng. Ông Thăng là hàng xóm của ông Nguyễn Văn Đức và cũng là hàng xóm của ông Hoàng Văn Đức và bà Đinh Thị Kim việc mua bán chuyển nhượng thửa 1182, tờ bản đồ 31 xã Lộc An, Bảo Lâm, Lâm Đồng như thế nào ông không biết, ngày ông

Nguyễn Văn Đức chuyển về nhà mới thì ông Nguyễn Văn Đức, ông Hoàng Văn Đức và bà Đinh Thị Kim có mời ông đến dự bữa cơm thân mật, tại bữa tiệc có cả ông Hoàng Văn Đức và bà Đinh Thị Kim dự, mọi người có chúc mừng chủ nhà là ông Nguyễn Văn Đức.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn Bích

Bà Trương Thị T trình bày**:** Trước đây anh Bích và chị Cảnh không sống chung với bà nên việc chuyển nhượng đất của vợ chồng anh Bích chị Cảnh tại Thôn 7, xã Lộc An, huyện Bảo Lâm như thế nào bà hoàn toàn không biết, đồng thời tài sản trên cũng không liên quan gì tới bà, do vậy bà không yêu cầu quyền lợi gì trong vụ án. Chồng bà là ông Nguyễn Văn Ngọc, con trai bà là Nguyễn Văn Bích hiện nay đã chết.

Chị Nguyễn Thị Y, A Nguyễn Xuân H, chị Nguyễn Thị T, A Nguyễn Quốc K trình bày**:** Ông Nguyễn Văn Bích và bà Đặng Thị Cảnh sinh được 04 người con gồm: Nguyễn Xuân Hoàng, Nguyễn Thị Yến, Nguyễn Thị Trang, Nguyễn Quốc Khánh, trước đây bố mẹ anh chị chuyển nhượng đất tại thôn 7, xã Lộc An, huyện Bảo Lâm anh Hoàng, chị Yến, chị Trang, anh Khánh không có ý kiến gì, đồng thời anh Hoàng, chị Yến, chị Trang, anh Khánh cũng không yêu cầu giải quyết quyền lợi gì trong vụ án.

Tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu như trên

Sau khi Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo Lâm phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đức về việc *"Tranh chấp đòi lại tài sản, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"* với vợ chồng ông Hoàng Văn Đức và bà Đinh Thị Kim.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Như Khiêm và bà Nguyễn Thị Hằng với vợ chồng ông Hoàng Văn Đức và bà Đinh Thị Kim đối với diện tích đất 750 m2 thuộc thửa 1182, tờ bản đồ 31 cũ xã Lộc An, Bảo Lâm, Lâm Đồng được Văn phòng công chứng Trịnh Tuấn Anh công chứng ngày 20 tháng 11 năm 2018 số công chứng 4293 quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn Đức với ông Nguyễn Việt Dũng, bà Tạ Thị Hương theo giấy mua bán viết tay ngày 11/7/2018 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn Đức với ông Nguyễn Như Khiêm, bà Nguyễn Thị Hằng theo giấy mua bán viết tay ngày 11/6/2018 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Đức với ông Nguyễn Văn Bích theo giấy mua bán viết tay ngày 11/3/2018.

Công nhận 801,9 m2 đất và tài sản trên đất thuộc một phần thửa 1182, 524, 525 tờ bản đồ 31 cũ xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng cho ông Nguyễn Văn Đức quản lý sử dụng, trong đó có 744,3 m2 đất thuộc một phần thửa 1182; 52,1 m2 đất thuộc một phần thửa 524 và 5,5 m2 đất thuộc một phần thửa 525 tờ bản đồ số 31

cũ xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng. Theo bản họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 10/5/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo Lâm.

Ông Hoàng Văn Đức và bà Đinh Thị Kim có trách nhiệm trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa 1182, tờ bản đồ 31 xã Lộc An, huyện Bảo Lâm mang tên ông Nguyễn Như Khiêm và bà Nguyễn Thị Hằng số CD 515716, do Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 20/01/2017 cho ông Nguyễn Văn Đức.

Về chi phí tố tụng và án phí: Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: ông Nguyễn Văn Đức làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Như Khiêm và bà Nguyễn Thị Hằng với vợ chồng ông Hoàng Văn Đức và bà Đinh Thị Kim đối với thửa 1182 tờ bản đồ 31 xã Lộc An, Bảo Lâm, Lâm Đồng được Văn phòng công chứng Trịnh Tuấn Anh công chứng ngày 20 tháng 11 năm 2018 và đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng mua bán nhà đất giữa ông với ông Nguyễn Việt Dũng và bà Tạ Thị Hương theo hợp đồng sang nhượng nhà ở và đất ở ngày 11/7/2018; hợp đồng sang nhượng nhà ở và đất ở giữa ông với ông Nguyễn Như Khiêm và bà Nguyễn Thị Hằng theo giấy mua bán viết tay ngày 11/6/2018 và hợp đồng sang nhượng đất ở giữa ông với ông Nguyễn Văn Bích theo giấy mua bán viết tay ngày 11/3/2018 nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Ông Nguyễn Như Khiêm, bà Nguyễn Thị Hằng, ông Nguyễn Việt Dũng, bà Tạ Thị Hương, bà Đặng Thị Cảnh, Văn Phòng công chứng Trịnh Tuấn Anh, ông Phạm Văn Cường, bà Nguyễn Thị Tươi, ông Nguyễn Thắng Phong, bà Bùi Thị Thanh, ông Võ Văn Thăng, bà Nguyễn Thị Bông, bà Trương Thị Tiết, anh Nguyễn Xuân Hoàng, chị Nguyễn Thị Yến, chị Nguyễn Thị Trang, anh Nguyễn Quốc Khánh vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn và có yêu cầu đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Theo các hợp đồng mua bán nhà ở và đất ở viết tay do ông Nguyễn Văn Đức cung cấp cho Tòa án thể hiện ngày 11/6/2018 ông Nguyễn Như Khiêm và bà Nguyễn Thị Hằng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đức nhà ở và đất ở thuộc một phần thửa 1182 tờ bản đồ 31 xã Lộc An, Bảo Lâm, Lâm Đồng, phía đông giáp nhà ông Thăng, phía tây giáp nhà ông Châu, phía nam giáp nhà ông Cường, phía bắc giáp nhà ông Long với giá là 180.000.000 đồng bà Hằng ông Khiêm cũng thừa nhận mọi giao dịch liên quan đến thửa đất trên là do vợ chồng bà với ông Nguyễn Văn Đức. Hợp đồng sang nhượng nhà ở và đất ở theo giấy viết tay ngày 11/6/2018 nội dung, chữ ký và người làm chứng là đúng, nhưng khi ra Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng thì Văn phòng công chứng trả lời ông Nguyễn Văn Đức là người nước ngoài không công chứng được, lúc này vợ chồng ông Hoàng Văn Đức bà Đinh

Thị Kim với ông Nguyễn Văn Đức thỏa thuận như thế nào thì vợ chồng bà không biết nhưng để tên cho ông Hoàng Văn Đức và bà Đinh Thị Kim đứng tên trên hợp đồng nhận chuyển nhượng, bà Hằng ông Khiêm trình bày giá chuyển nhượng chỉ 130.000.000 đồng và vợ chồng Đức bà Kim là người trả tiền cho vợ chồng bà.

Theo hợp đồng sang nhượng nhà ở và đất ở ngày 11/7/2018 ông Nguyễn Việt Dũng và bà Tạ Thị Hương chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đức nhà ở và đất ở tại xóm 9, thôn 7, xã Lộc An, Bảo Lâm, Lâm Đồng, phía đông giáp ông Thăng, phía tây giáp ông Phong, phía nam giáp ông Cường, phía bắc giáp Long với giá là 90.000.000 đồng đưa trước 70.000.000 đồng, còn lại 20.000.000 đồng tách sổ xong thì lấy. Ông Dũng bà Hương cũng thừa nhận vào ngày 11/7/2018 vợ chồng bà có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đức diện tích đất tại xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, như trong giấy Hợp đồng sang nhượng nhà ở và đất ở ngày 11/7/2018 là đúng, số tiền chuyển nhượng là 95.000.000 đồng thửa đất chuyển nhượng đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Khiêm bà Hằng, khi chuyển nhượng thì ông Khiêm bà Hằng có trách nhiệm chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đức chứ không phải ông Hoàng Văn Đức và bà Đinh Thị Kim.

Theo giấy sang nhượng đất ở ngày 11/3/2018 ông Nguyễn Văn Bích và bà Đặng Thị Cảnh chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đức đất ở tại xóm 9, thôn 7, xã Lộc An, Bảo Lâm, Lâm Đồng, phía đông giáp ông Thăng, phía tây giáp ông Châu, phía nam giáp ông Cường, phía bắc giáp Long với giá là 180.000.000 đồng đặt cọc trước 30.000.000 đồng còn lại 150.000.000 đồng ba tháng sau trả đủ bà Cảnh cũng khẳng định giấy sang nhượng đất trên là do chồng bà viết và ký nội dung trong giấy sang nhượng là đúng, việc mua bán giao dịch là do vợ chồng bà với ông Nguyễn Văn Đức, vợ chồng bà cũng là người trực tiếp nhận tiền từ ông Nguyễn Văn Đức và giao đất cho ông Nguyễn Văn Đức. Thửa 1182, tờ bản đồ 31 xã Lộc An, Bảo Lâm, Lâm Đồng là của ba anh em gồm vợ chồng bà, vợ chồng ông Khiêm bà Hằng và vợ chồng ông Dũng bà Hương nhưng do anh em trong nhà nên để cho vợ chồng ông Khiêm bà Hằng đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng, cả ba anh em đều chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Văn Đức,

Căn cứ vào các chứng cứ do nguyên đơn xuất trình cùng những lời trình bày của ông Khiêm bà Hằng, ông Dũng bà Hương và bà Cảnh đều thể hiện thửa đất 1182, tờ bản đồ 31 xã Lộc An, Bảo Lâm, Lâm Đồng là do ông Nguyễn Văn Đức nhận chuyển nhượng của ông Khiêm bà Hằng, ông Dũng bà Hương và bà Cảnh ông Bích đồng thời toàn bộ tài sản trên những người chuyển nhượng đã giao cho ông Nguyễn Văn Đức quản lý, sử dụng.

Bị đơn cho rằng thửa đất 1182 tờ bản đồ số 31, diện tích 750m2, xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng là do ông Hoàng Văn Đức và bà Đinh Thị Kim nhận chuyển nhượng chung với ông Nguyễn Văn Đức. Do tin tưởng nên ông Đức bà Kim để ông Nguyễn Văn Đức ghi tên là bên nhận chuyển nhượng trong toàn bộ giấy chuyển nhượng viết tay, khi Văn phòng công chứng trả lời ông Nguyễn Văn Đức là người nước ngoài không đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được nên ông Nguyễn Văn Đức cùng ông Hoàng Văn Đức và bà Đinh Thị Kim thống nhất vợ chồng ông Đức, bà Kim thanh toán hết cho ông Nguyễn Văn Đức số tiền 250.000.000 đồng do tin tưởng nên ông Đức, bà Kim trả tiền không viết giấy tờ gì, qua xem xét lời

trình bày của bị đơn thì thấy rằng bị đơn không xuất trình được chứng cứ thể hiện trả cho nguyên đơn 250.000.000 đồng, hơn nữa từ khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên cho đến nay toàn bộ tài sản trên đều do ông Nguyễn Văn Đức quản lý, sử dụng, đồng thời trong hợp đồng sang nhượng nhà ở và đất ở theo giấy viết tay ngày 11/7/2018 giữa vợ chồng ông Dũng bà Hương với ông Nguyễn Văn Đức thì bà Đinh Thị Kim là người ký vào chỗ người làm chứng, chứng tỏ rằng bà Kim và ông Hoàng Văn Đức không nhận chuyển nhượng thửa đất 1182 tờ bản đồ số 31, xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng mà được ông Nguyễn Văn Đức nhờ đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[4] Do vậy cần áp dụng Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 126, Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự, công nhận hợp đồng sang nhượng nhà ở và đất ở giữa ông Nguyễn Văn Đức với ông Nguyễn Việt Dũng và bà Tạ Thị Hương theo giấy viết tay ngày 11/7/2018, công nhận hợp đồng sang nhượng nhà ở và đất ở giữa ông Nguyễn Văn Đức với ông Nguyễn Như Khiêm và bà Nguyễn Thị Hằng theo giấy viết tay ngày 11/6/2018 và hợp đồng sang nhượng đất ở giữa ông Nguyễn Văn Đức với ông Nguyễn Văn Bích theo giấy viết tay ngày 11/3/2018.

Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Như Khiêm và bà Nguyễn Thị Hằng với vợ chồng ông Hoàng Văn Đức và bà Đinh Thị Kim đối với diện tích đất 750 m2 thuộc thửa 1182, tờ bản đồ 31 xã Lộc An, Bảo Lâm, Lâm Đồng được Văn phòng công chứng Trịnh Tuấn Anh công chứng ngày 20 tháng 11 năm 2018 số công chứng 4293 quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD.

[5] Do hiện nay toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn Đức đang quản lý, sử dụng nên không buộc ông Hoàng Văn Đức và bà Đinh Thị Kim giao lại tài sản cho ông Nguyễn Văn Đức. Theo hiện trạng đất sử dụng thực tế và theo bản họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 10/5/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo Lâm có chiều ngang mặt đường là 15 m, chiều ngang phía sau là 13 m. Tổng diện tích đo đạc là 800,8 m2, trong đó có 6,9 m2 sử dụng qua phần đất đường đi và sử dụng sang thửa 524 tờ bản đồ 31 xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng của ông Thăng bà Bông là 52,1 m2 và sử dụng sang thửa 525 tờ bản đồ 31 xã lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng của ông Cường bà Tươi là 5,5 m2 (Theo hồ sơ địa chính) và phần đất ông Nguyễn Văn Đức sử dụng thực tế bị thiếu so với hồ sơ địa chính một bên là 6,9 m2 phía cuối đất là 0,8 m2 nhưng ranh giới đất của các hộ sung quang đã rõ ràng các bên không có tranh chấp, khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và cơ quan chuyên môn tiến hành đo vẽ đều có các hộ liền kề chỉ ranh, đồng thời ông Cường bà Tươi và ông Thăng bà Bông không yêu cầu giải quyết gì với phần đất trên và ông Nguyễn Văn Đức cũng không yêu cầu giải quyết diện tích đất một bên là 6,9 m2 phía cuối đất là 0,8 m2 nên cần công nhận diện tích đất 801,9 m2 (Đã trừ 6,9 m2 đất đường đi) thuộc một phần thửa 1182, 524, 525 tờ bản đồ số 31 xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng cho ông Nguyễn Văn Đức quản lý sử dụng.

[6] Qua xác minh cũng như lời trình bày của bị đơn thì hiện nay thửa 1182 tờ bản đồ số 31 xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng ông Hoàng Văn Đức và bà Đinh Thị Kim chưa chuyển nhượng cho ai và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên ông Hoàng Văn Đức và bà Đinh Thị Kim đang giữ nên cần buộc ông

Hoàng Văn Đức và bà Đinh Thị Kim trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Đức hoặc cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi có yêu cầu.

[7] Theo Chứng thư Thẩm định giá ngày 03/11/2022 của Công ty Cổ phần giám định và Thẩm định tài sản Việt Nam – Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh thì tài sản tranh chấp có trị giá là 2.813.937.425 đồng, trong đó trị giá đất 2. 599.759.800 đồng (801,9 m2 đất x 3.242.000 đồng/m2 = 2. 599.759.800 đồng) công trình xây dựng là 205.249.625 đồng, trị giá tài sản khác trên đất là 8.928.000 đồng.

[8] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí là 28.227.000 đồng, trong đó chi phí thẩm định giá 25.000.000 đồng, chi phí đo vẽ 827.000 đồng, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.400.000 đồng, do yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đức được chấp nhận nên cần buộc ông Hoàng Văn Đức và bà Đinh Thị Kim phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng trên, hiện nay toàn bộ chi phí tố tụng trên ông Nguyễn Văn Đức đã tạm đóng. Nhưng tại phiên tòa ông Nguyễn Văn Đức đồng ý chịu toàn bộ chi phí tố tụng không yêu cầu ông Hoàng Văn Đức và bà Đinh Thị Kim phải trả lại cho ông. Do vậy cần buộc ông Nguyễn Văn Đức phải chịu 28.227.000 đồng tiền chi phí tố tụng.

[9] Về án phí: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Ông Hoàng Văn Đức và bà Đinh Thị Kim phải chịu án phí DSST nhưng do ông Hoàng Văn Đức và bà Đinh Thị Kim là người cao tuổi (Trên 60 tuổi) và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Văn Đức và bà Đinh Thị Kim đề nghị Hội đồng xét xử miễn án phí DSST cho ông Đức bà Kim nên cần miễn toàn bộ án phí DSST cho ông Đức bà Kim.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 207; khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 126, Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự.

Xử:

1/Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Văn Đ** về việc *"Tranh chấp đòi lại tài sản, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"* với vợ chồng ông **H Văn Đ** và bà **Đinh Thị K**.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Như Khiêm và bà Nguyễn Thị Hằng với vợ chồng ông Hoàng Văn Đức và bà Đinh Thị Kim đối với diện tích đất 750 m2 thuộc thửa 1182, tờ bản đồ 31 xã Lộc An, Bảo Lâm, Lâm Đồng được Văn phòng công chứng Trịnh Tuấn Anh công chứng ngày 20 tháng 11 năm 2018 số công chứng 4293 quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn Đức với ông Nguyễn Việt Dũng, bà Tạ Thị Hương theo giấy mua bán viết tay ngày 11/7/2018 (Tiêu đề Hợp đồng sang nhượng nhà ở và đất ở) và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn Đức với ông Nguyễn Như Khiêm, bà Nguyễn Thị Hằng theo giấy mua bán viết tay ngày 11/6/2018 (Tiêu đề Hợp đồng sang nhượng nhà ở và đất ở) và hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Đức với ông Nguyễn Văn Bích theo giấy mua bán viết tay ngày 11/3/2018 (Tiêu đề Giấy sang nhượng đất ở).

Công nhận 801,9 m2 đất và tài sản trên đất (02 căn nhà xây cấp 4, bồn nước, chân bồn nước, dàn nóng lạnh năng lượng mặt trời) thuộc một phần thửa 1182, 524, 525 tờ bản đồ số 31 cũ xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng cho ông Nguyễn Văn Đức quản lý sử dụng, trong đó có 744,3 m2 đất thuộc một phần thửa 1182; 52,1 m2 đất thuộc một phần thửa 524 và 5,5 m2 đất thuộc một phần thửa 525 tờ bản đồ số 31 cũ xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng có chiều ngang mặt đường là 15 m, chiều ngang phía sau là 13 m, tứ cận phía trước giáp đường bê tông, phía sau giáp thửa 525 (Đất ông Cường bà Tươi), một phía giáp thửa 524 (Đất ông Thăng bà Bông), một phía giáp đất ông Phong bà Thanh. Theo bản họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 10/5/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo Lâm.

Ông Hoàng Văn Đức và bà Đinh Thị Kim có trách nhiệm trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa 1182, tờ bản đồ 31 xã Lộc An, huyện Bảo Lâm mang tên ông Nguyễn Như Khiêm và bà Nguyễn Thị Hằng số CD 515716, do Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 20/01/2017 cho ông Nguyễn Văn Đức hoặc cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi có yêu cầu.

Ông Nguyễn Văn Đức có trách nhiệm điều chỉnh, làm các thủ tục theo quy định của pháp luật để được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

2/Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn Đức phải nộp 28.227.000 đồng tiền chi phí tố tụng (ông Đức đã nộp xong).

3/Về án phí: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Miễn toàn bộ án phí DSST cho ông Hoàng Văn Đức và bà Đinh Thị Kim.

Báo cho đương sự có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án (Hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự), để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

(Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chỉ được quyền kháng cáo phần có liên quan).

"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; Điều 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND huyện Bảo Lâm;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa
(ĐÃ KÝ)

- Chi cục THADS huyện Bảo Lâm;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Nguyễn Đình T