

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LÂM HÀ
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 40/2022/DS-ST

Ngày: 10-6-2022

*V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tranh
chấp đòi lại tài sản*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LÂM HÀ, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

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

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Thạch Thị Lan Nhung

2. Bà Trần Thị Hằng

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

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

Ngày 10 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 125/2018/TLST-DS ngày 17 tháng 12 năm 2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp đòi lại tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 38/2022/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 5 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 35/2022/QĐST-DS ngày 23 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **L**, sinh năm 1968; bà **L1**, sinh năm 1968. Địa chỉ: Tổ dân phố S, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

2. *Bị đơn:* Bà **Phạm Thị H**, sinh năm 1981. Địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Bà Phạm Thị H ủy quyền cho ông **Nguyễn Văn M**, sinh năm 1953, địa chỉ: thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền lập ngày 07/8/2018.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà **K'Q**, sinh năm 1968. Địa chỉ: Tổ dân phố S, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

3.2. Ông **Nguyễn Văn P**, bà **Lê Thị T4 H1**, địa chỉ: Thôn 5, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

3.3. Ông **Nguyễn Văn T**, bà **Bùi Thị K**, địa chỉ: Thôn L, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

3.4. Bà **Phạm Thị H2**, sinh năm 1987.

Nơi ĐKKHKT: Thôn Đ, xã Đ, huyện L, tỉnh lâm Đồng. Địa chỉ liên lạc: Nguyễn Văn L, phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

3.5. Ông **Trần Văn N**, bà **Lê Thị T**. Địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Bà Lê Thị T chết ngày 16/3/2013. Những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà T gồm:

3.5.1. Ông **Trần Văn N**.

3.5.2. Anh **Trần Văn C**, sinh năm 1979, địa chỉ: Thôn 5, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng;

3.5.3. Anh **Trần Đức T1**, sinh năm 1982, địa chỉ: Thôn V, xã H, huyện L, tỉnh Lâm Đồng;

3.5.4. Chị **Trần Thị Lâm H2**, sinh năm 1989, địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng;

3.5.5. Anh **Trần Hồng N**, sinh năm 1989, địa chỉ: Chung cư Mê Linh, Phường 9, thành phố Đà Lạt tỉnh Lâm Đồng.

3.5.6. Bà **Trần Thị C** (là mẹ bà T chết ngày 25/12/2019). Những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà C là:

3.5.6.1. Bà **Lê Thị T2**, địa chỉ: Thôn P, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

3.5.6.2. Bà **Lê Thị T3**, địa chỉ: Thôn Y, xã Y, thành phố T, tỉnh Ninh Bình.

3.5.6.3. Bà **Lê Thị C1**, địa chỉ: Số nhà 74 đường P, phường T, thành phố P, tỉnh Hà Nam.

3.5.6.4. Bà **Lê Thị T4**, địa chỉ: Thôn C, xã V, huyện K, tỉnh Hà Nam.

3.5.6.5. Ông **Lê Văn H3**, địa chỉ: Thôn C, xã V, huyện K, tỉnh Hà Nam.

3.5.6.6. Ông **Lê Văn S**, địa chỉ: Thôn C, xã V, huyện K, tỉnh Hà Nam.

3.6. Ông **K'B**, sinh năm 1962; bà **K'D**, sinh năm 1952. Địa chỉ: Hẻm T, tổ dân phố S, thị trấn Đ, huyện L, Lâm Đồng.

Ông K'B chết ngày 05/5/2020. Những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông K'B gồm:

3.6.1. Bà **K'D**.

3.6.2. Chị **K'H**, sinh năm 1976, địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

3.6.3. Chị **K'H1**, sinh năm 1983, địa chỉ: Tổ dân phố S, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

3.6.4. Chị **K'H2**, sinh năm 1986, địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

3.6.5. Chị **K'N**, sinh năm 1988, địa chỉ: Tổ dân phố S, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

3.6.6. Anh **K'P**, sinh năm 1990, địa chỉ: Tổ dân phố S, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

3.7. Ủy ban nhân dân thị trấn Đ, huyện L. Địa chỉ: Thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Sỹ L – chức vụ: Chủ tịch.

3.8. Ủy ban nhân dân huyện L. Địa chỉ: Thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Sỹ B – chức vụ: Chủ tịch. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh A – chức vụ: Phó chủ tịch.

4. Người làm chứng:

4.1. Bà **K'L**, sinh năm 1967, địa chỉ: Tổ dân phố S, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

4.2. Bà **K'T1**, địa chỉ: Tổ dân phố S, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

*(Ông L, bà L1, bà H, ông M, ông N, bà K'D, bà K'L có mặt tại phiên tòa;
các đương sự còn lại vắng mặt)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông L, bà L1 trình bày: Năm 2009, bà K'Q là em của ông L có bán cho bà Phạm Thị H 03 thửa đất số 2027, 2028, 2029 tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại khu phố Sê Nhắc, thị trấn Đ, huyện L với giá 55.000.000đồng. Tuy nhiên, vì vợ chồng ông bà là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khi làm thủ tục chuyển nhượng thì đã ghi bên chuyển nhượng là vợ chồng bà. Còn bên nhận chuyển nhượng thì ghi tên ông Nguyễn Đông P, bà Lê Thị T4 H1 vì theo ông bà được biết do bà H, bà H2 (em gái bà H) nợ tiền ông P bà H1 nên đã lấy diện tích đất trên để cấn trừ tiền nợ với ông P, bà H1. Vì vậy, thủ tục chuyển nhượng từ ông bà L, L1 trực tiếp sang ông P, bà H1. Đến cuối năm 2009, bà Phạm Thị H có đến gặp vợ chồng bà nhờ ký lại giấy bán đất với lý do giấy bán đất trước đây đã bị mất, do vợ chồng bà không hiểu biết và tin tưởng bà H nên đã ký vào nhưng không biết nội dung trong giấy tờ bà H đưa là gì, không biết đó là hợp đồng chuyển nhượng 04 thửa 1911, 1919, 1920, 1966 từ vợ chồng ông bà sang cho bà H. Vợ chồng bà vẫn sử dụng ổn định trên 04 thửa 1911, 1919, 1920, 1966 không có tranh chấp gì với ai. Năm 2017, Nhà nước có chủ trương bồi thường, thu hồi đất để xây dựng khu Trung tâm thương mại thì theo kiểm tra hiện trạng thì vợ chồng ông bà là người trực tiếp sử dụng 1911, 1919, 1920, 1966 nhưng trong quyết định thu hồi thì lại là tên bà H do bà H đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 04 thửa này.

Vì vậy, ông L, bà L1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/11/2009 tại UBND thị trấn Đ giữa vợ chồng ông bà với bà Phạm Thị H đối với các thửa đất 1911, 1919, 1920, 1966. Yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 887165 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho bà Phạm Thị H vào ngày đối với các thửa 1911, 1919, 1920, 1966.

Ông L, bà L1 xác định không hiểu vì sao trong hợp đồng giữa vợ chồng ông bà với ông P, bà H1 lại ghi thành 04 thửa 2027, 2028, 2029, 2030 vì trên thực tế bà K'Q chỉ chuyển nhượng 03 thửa 2027, 2028, 2029 cho bà H nên khi

ông bà ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông P, bà H1 ông bà cũng nghĩ chỉ ký chuyển nhượng 03 thửa 2027, 2028, 2029, còn thửa 2030 cũng do ông bà đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thực tế đất này là của ông K'B là anh của ông L. Năm 2007 thì vợ chồng ông K'B, bà K'D đã bán thửa 2030 cho vợ chồng ông Trần Văn N, bà Lê Thị T. Đến nay theo ông bà được biết vợ chồng ông T, bà K đã được nhận tiền đền bù đối với 04 thửa 2027, 2028, 2029, 2030 ông T, bà K phải có trách nhiệm trả lại cho ông N số tiền Nhà nước đã đền bù đối với thửa 2030.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Phạm Thị H là ông Nguyễn Văn M trình bày: Tháng 12/2009, do bà H có nhu cầu mua đất nên bà K'L có giới thiệu bà H với bà K'Q (là em gái của ông L) nên bà K'Q đã bán cho bà H 04 ô ruộng nhưng người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ông L, bà L1 nên khi làm hợp đồng chuyển nhượng thì thể hiện bên chuyển nhượng là ông L, bà L1, bên nhận chuyển nhượng là bà Phạm Thị H, bà H mua 04 ô ruộng của bà K'Q giá 55.000.000đ. Bà H giao tiền cho bà K'Q làm 02 lần, lần đầu là 40 triệu đồng, lần hai là 15 triệu đồng, cả hai lần giao tiền đều có sự chứng kiến của bà L1, ngoài ra còn có bà K'L, bà K'T1 và chị K'Hằng là con gái của bà K'Q, đưa tiền 02 lần nhưng viết chung một giấy nhận tiền. Sau khi thủ tục hoàn tất thì bà H được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 04 thửa 1911, 1919, 1920, 1966 tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện L số BA 887165 ngày 14/01/2010 đối với 04 thửa đất trên. Sau khi nhận chuyển nhượng 04 thửa đất trên được một thời gian thì bà H cho bà K'L thuê 04 thửa đất trên, đến ngày 30/3/2017 có quyết định thu hồi đất để xây dựng khu Trung tâm thương mại của Nhà nước và có phương án đền bù nhưng trong quá trình nhận tiền đền bù thì có đơn của ông L, bà L1 nên bà H không được nhận tiền đền bù đối với 04 thửa 1911, 1919, 1920, 1966. Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 04 thửa 1911, 1919, 1920, 1966 từ ông L, bà L1 sang cho bà Phạm Thị H và yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 887165 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho bà Phạm Thị H đối với các thửa 1911, 1919, 1920, 1966 thì bà H không đồng ý vì hợp đồng

chuyển nhượng trên là hợp pháp nên bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà K'Q trình bày: Vào khoảng năm 2009 bà K'Q có bán 03 ô đất ruộng cho bà Phạm Thị H2 là em gái của bà Phạm Thị H, giá bán thỏa thuận là 40.000.000đồng. Khi chuyển nhượng giữa các bên chỉ viết giấy tay thể hiện người bán là K' Quy người mua là bà Phạm Thị H2, bà K'Q. 03 ô ruộng trên là của bà K'Q nhưng do ông L, bà L1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà K'Q không rõ số thửa, số tờ bản đồ và diện tích cụ thể của 03 ô đất ruộng trên. Khi chuyển nhượng các bên chỉ viết giấy tay, việc giao tiền chia làm hai lần, lần đầu khi bà H2 đưa cho bà K'Q 35 triệu có viết giấy giao tiền, lần thứ hai đưa 5 triệu thì bà H2 và K'Q cũng lập biên bản giao tiền. Tuy nhiên, vì đã lấy hết tiền nên bà K'Q không giữ những giấy này, các bên chỉ viết giấy tay chứ không làm thủ tục ra công chứng hay xác nhận của ủy ban. Khi chuyển nhượng hai bên có ra thực địa chỉ ô ruộng chứ không ký giáp ranh đối với các hộ liền kề. Do hiện nay nhà nước đã thu hồi ruộng để làm Trung tâm thương mại, đã đổ đất lấp hết ruộng nên nay bà K'Q không thể xác định được vị trí 03 ô ruộng mà bà K'Q đã bán cho bà H2.

Nay ông L, bà L1 khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K' Long, bà K' Lan với bà Phạm Thị H và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà H đối với các thửa 1911, 1919, 1920, 1966 tờ bản đồ 25, thị trấn Đ thì bà K'Q không có ý kiến, không có yêu cầu gì vì không liên quan đến bà K'Q. Bà K'Q cũng không có yêu cầu gì đối với 03 ô ruộng tôi đã bán cho bà H2 vì bà H2 đã trả hết tiền cho bà K'Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn N trình bày: Năm 2007, ông và vợ là bà Lê Thị T có mua 02 thửa đất 2030, 2031 tờ bản đồ số 25 tại thị trấn Đ của ông K'B, bà K'D, khi mua hai bên chỉ viết giấy tờ tay với nhau vì đất này của ông K'B, bà K'D nhưng do ông L, bà L1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN991848 ngày 24/10/2008 đối với thửa 2031, còn thửa 2030 thì không được cấp, ông bà có liên hệ thì cán bộ địa chính thị trấn Đ cho biết thửa 2030 nằm trong đường vành đai của huyện nên thửa 2030 không nằm trong diện được

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Kể từ sau khi mua đất của ông K'B, bà K'D thì ông bà vẫn cho ông K'B, bà K'D làm trên hai thửa đất này cho đến khi nhà nước có chủ trương thu hồi đất để xây dựng khu Trung tâm thương mại. Khi được báo đi nhận tiền đền bù giải phóng mặt bằng thì ông bà chỉ được nhận tiền đền bù đối với thửa 2031, còn thửa 2030 thì khi đó ông bà mới biết đã được cấp quyền sử dụng đất cho ông T K nên ông T bà K đã được nhận tiền đền bù đối với thửa 2030. Nay vợ ông là bà Lê Thị T đã mất, các con ông đều có ý kiến để ông có toàn quyền quyết định đối với số tiền được đền bù của thửa đất 2030. Vì vậy, ông N yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông K'B, bà K'D, ông L, bà L1 phải trả lại cho ông thửa đất 2030, tờ bản đồ 25 thuộc thị trấn Đ, huyện L để ông được Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Lâm Hà chi trả tiền đền bù đối với thửa đất trên theo thông báo là 59.603.040đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà K'D trình bày: Bà là vợ của ông K'B, ông L là em trai ruột của chồng bà (ông K'B đã mất vào ngày 11/5/2020). Năm 2007 ông bà có bán 02 thửa đất số 2030, 2031 tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại tổ dân phố Sre Nhắc, thị trấn Đ, huyện L cho vợ chồng ông Trần Văn N, bà Lê Thị T với giá 30.000.000đồng, Ông N, bà T đã trả hết tiền cho ông bà. 02 thửa đất trên của ông bà nhưng do ông L, bà L1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khi bán chỉ viết giấy tờ tay với nhau chứ không làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Sau đó theo bà K'D được biết bà K'Q cũng là em gái của ông K'B đã bán 03 thửa 2027, 2028, 2029 cho bà Phạm Thị H nhưng 03 thửa đất trên cũng do ông L, bà L1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông L, bà L1 đã đứng ra bán cho bà H. Còn các thửa 1911, 1920, 1919, 1966 là đất của ông L, bà L1. Nguồn gốc của toàn bộ các thửa đất trên là của bố mẹ chồng bà chia cho các anh chị em trong gia đình mỗi người một ít, cụ thể của vợ chồng bà được 02 thửa 2030, 2031, ông L, bà L1 được chia các thửa 1911, 1920, 1919, 1966, của bà K'Q là 03 thửa 2027, 2028, 2029. Đối với hai thửa đất 2030, 2031 ông bà đã bán cho ông N nên đến nay ông bà không còn liên quan gì đến hai thửa đất trên, không có ý kiến, không có yêu cầu gì. Nay ông N yêu cầu vợ chồng bà phải trả lại thửa 2030 thì bà không đồng ý vì diện tích đất này nhà nước đã thu hồi để làm Trung tâm thương mại, ai được

nhận tiền bồi thường đối với thửa đất trên thì bà không biết, vợ chồng bà không được nhận tiền bồi thường đối với thửa 2030 nên ông N yêu cầu vợ chồng bà phải trả lại tiền được nhà nước đền bù đối với thửa 2030 thì bà không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đông P trình bày: Năm 2009 vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng 04 thửa đất 2027, 2028, 2029, 2030 tờ bản đồ số 25 tại thị trấn Đ của vợ chồng ông L, bà L1, việc chuyển nhượng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân thị trấn Đ, huyện L theo quy định. Thực tế 04 thửa đất này là vợ chồng ông lấy nợ của chị em bà Phạm Thị H, Phạm Thị H2. Bà H, bà H2 nợ tiền vợ chồng ông (ông không nhớ bao nhiêu) nên đã gán 04 thửa đất trên cho vợ chồng ông để trừ nợ, do người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ông L, bà L1 nên mới làm thủ tục chuyển nhượng từ ông L, bà L1 sang ông bà, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 40.000.000đồng. Nay ông L, bà L1 khởi kiện bà H thì ông P xác định sự việc không liên quan gì đến vợ chồng ông vì diện tích đất ông nhận chuyển nhượng là hợp pháp. Tòa án triệu tập vợ chồng ông đến Tòa án làm việc thì ông P xác định sẽ không đến vì vợ chồng ông không có liên quan gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị K trình bày: Năm 2011 vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng 04 thửa đất 2027, 2028, 2029, 2030 tờ bản đồ số 25 tại thị trấn Đ của ông Nguyễn Đông P, bà Lê Thị T4 H1. Sau đó thì vợ chồng bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Đến khi nhà nước có chủ trương thu hồi đất để xây dựng Trung tâm thương mại thì vợ chồng bà đã được Trung tâm phát triển quỹ đất chi trả tiền giải phóng mặt bằng với tổng số tiền là 200.377.800đ đối với 04 thửa đất trên. Vì vậy, hiện nay vợ chồng bà không còn liên quan gì đến 04 thửa đất trên nên không có ý kiến, không có yêu cầu gì. Việc ông L, bà Long và bà K'D yêu cầu vợ chồng bà phải có trách nhiệm trả cho ông N số tiền được đền bù của thửa 2030 là 59.603.040đ thì vợ chồng bà không đồng ý vì khi mua vợ chồng bà không biết những việc liên quan đến ông L, bà L1. Ngoài ra, bà K không trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn C, anh Trần Đức T1, chị Trần Thị Lâm H2, anh Trần Hồng N (là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Lê Thị T) cùng trình bày ý kiến như sau: Các anh chị là con

đẻ của ông Trần Văn N, bà Lê Thị T (bà T đã chết ngày 16/3/2013). Ông N, bà T có 04 người con là Trần Văn C, Trần Đức T1, Trần Thị Lâm H2 và Trần Hồng N. Ngoài ra, cha mẹ các anh chị không nhận ai làm con nuôi, không nhận ai làm bố mẹ nuôi. Bà ngoại của các anh chị là Trần Thị C, ông ngoại tôi là Lê Văn Thảo đều đã chết, bà ngoại chết sau mẹ của các anh chị còn ông ngoại chết trước mẹ của các anh chị. Ông bà ngoại của các anh chị có 06 người con gồm: bà Lê Thị T2, bà Lê Thị T3, bà Lê Thị C1, bà Lê Thị T4, ông Lê Văn H3, ông Lê Văn S. Ông, bà ngoại của các anh chị không có con nuôi. Trước đây, khi bà T còn sống thì ông N, bà T đã nhận chuyển nhượng diện tích đất thuộc hai thửa đất ruộng của ông L, bà L1 là thửa 2030, 2031. Thửa 2031 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn thửa 2030 chưa được cấp. Khi nhà nước chủ trương thu hồi đất để xây dựng Trung tâm thương mại thì đã bồi thường giá trị quyền sử dụng đất thửa 2031 cha mẹ của các anh chị, còn thửa 2030 thì ông L, bà L1 đã chuyển nhượng cho người khác. Nay bà T đã mất, ông N yêu cầu ông L, bà L1 phải có trách nhiệm thanh toán lại cho ông giá trị quyền sử dụng đất theo giá nhà nước bồi thường thì các anh chị không có yêu cầu gì vì đó là tài sản của ông N, bà T, do ông N quyết định, các anh chị chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết theo yêu cầu của ông N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T2, bà Lê Thị Kim Tuyền, bà Lê Thị C1, bà Lê Thị T4, Lê Văn H3 và Lê Văn S (là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của Trần Thị C) cùng có ý kiến như sau: Các ông bà là con của ông Lê Văn Thảo và bà Trần Thị C, ông T, bà C có 07 người con là Lê Thị T2, bà Lê Thị Kim Tuyền, bà Lê Thị C1, bà Lê Thị T4, Lê Văn H3 và Lê Văn S. Ông Lê Văn Thảo đã chết ngày 24/8/2006, bà Trần Thị C đã chết ngày 25/02/2019. Khi còn sống ông T, bà C không nhận ai làm con nuôi, không có con riêng. Các ông bà đều xác định không biết thửa đất số 2030, 2031 tờ bản đồ số 25, thị trấn Đ, huyện L, lâm Đồng mà ông N, bà T nhận chuyển nhượng của ông L, bà L1 có nguồn gốc như thế nào. Nay ông N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông L, bà L1 có trách nhiệm thanh toán lại cho ông N giá trị quyền sử dụng đất đối với thửa 2030 thì các ông bà đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo

quy định. Các ông bà không liên quan gì đến các thửa đất nêu trên, không có yêu cầu độc lập, không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị K'H, chị K'H1, chị K'H2, chị K'N, anh K'P (là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của ông K'B) cùng có ý kiến như sau: Các anh chị là con của ông K'B và bà K'D, ông K'B đã chết ngày 05/5/2020 do bị bệnh. Ông K'B và bà K'D có tất cả 05 người con là: K'H, chị K'H1, chị K'H2, chị K'N, anh K'P. Nay ông K'B đã chết thì ngoài mẹ của các anh chị là bà K'D và 05 chị em nói trên thì ông K'B không còn ai thuộc hàng thừa kế thứ nhất theo quy định của pháp luật. Các anh chị cùng xác định không liên quan gì đến diện tích đất thuộc thửa 2030, mọi việc liên quan trong vụ án nêu trên tôi đề mẹ của các anh chị là bà K'D toàn quyền quyết định. Do đó, nay ông N yêu cầu cha mẹ của các anh chị trả số tiền nhà nước đã bồi thường là 59.603.040đ đối với thửa 2030 thì các anh chị không có ý kiến gì, để bà K'D quyết định vì các anh chị không có liên quan gì đến thửa đất trên.

Theo bản tự khai, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND huyện L là ông Nguyễn Minh A trình bày như sau:

Về thành phần hồ sơ và trình tự, thủ tục đối với việc chuyển nhượng QSDĐ từ vợ chồng ông L, bà L1 cho bà Phạm Thị H: Diện tích 1.528m² đất thuộc thửa 1911, 1919, 1920, 1966 tờ bản đồ địa chính số 25 thị trấn Đ có nguồn gốc được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông L, bà L1 tại Quyết định số 389/2005/QĐ-UBND ngày 10/3/2009. Ngày 12/12/2009 vợ chồng ông L, bà L1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị H với diện tích 1.578m² đất thuộc thửa 1911, 1919, 1920, 1966 tờ bản đồ địa chính số 25 thị trấn Đ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1014, quyển số 01 TP/CC-SCT/HĐGD, được UBND thị trấn Đ chứng thực và đăng ký tại Văn phòng ĐKQSDĐ huyện Lâm Hà số 2396/HĐCN ngày 24/12/2009; Bản cam kết không phá rừng làm rẫy của ông L, bà L1 ngày 12/12/2009 được UBND thị trấn Đ xác nhận; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất số 5195/09/TB ngày 25/12/2009 của Chi cục thuế huyện Lâm Hà; Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân số 5195/09/TNCN ngày 25/12/2009 của Chi cục thuế

huyện Lâm Hà; 01 giấy nộp tiền vào Ngân sách Nhà nước do bà Phạm Thị H nộp; 01 giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước do ông L nộp. Thành phần hồ sơ và trình tự thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông L, bà L1 cho bà Phạm Thị H với diện tích 1.578m² đất thuộc thửa 1911, 1919, 1920, 1966 tờ bản đồ địa chính số 25 thị trấn Đ năm 2009 thực hiện đúng theo quy định tại Điều 127 Luật Đất đai năm 2003.

Việc nguyên đơn ông L, bà L1 yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà L1 chuyển nhượng cho bà Phạm Thị H số 1014, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD, được UBND thị trấn Đ chứng thực và đăng ký tại Văn phòng ĐKQSDĐ huyện Lâm Hà số 2396/HĐCN ngày 24/12/2009 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 887165 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho bà Phạm Thị H ngày 14/01/2010. UBND huyện L đề nghị Tòa án huyện Lâm Hà kiểm tra xác minh việc các bên trong quá trình lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất hay chưa. UBND huyện L sẽ căn cứ vào quyết định hoặc bản án đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân dân các cấp để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông L, bà L1 và bên nhận chuyển nhượng là bà Phạm Thị H, đối với diện tích đất thuộc các thửa 1911, 1919, 1920, 1966, tờ bản đồ số 25, thị trấn Đ, huyện L vào sổ công chứng số 1014, quyền số 01 TP/CC-SCTY-HĐGD.

Theo đơn trình bày ý kiến, người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND thị trấn Đ là ông Hoàng Sỹ L trình bày như sau:

Ngày 24/12/2009, Ủy ban nhân dân thị trấn Đ có chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông L, bà L1 và bên nhận chuyển nhượng là bà Phạm Thị H, đối với diện tích đất thuộc các thửa 1911, 1919, 1920, 1966, tờ bản đồ số 25, thị trấn Đ, huyện L vào sổ công chứng số 1014, quyền số 01 TP/CC-SCTY-HĐGD.

Đến ngày tháng năm 2009, Ủy ban nhân dân thị trấn Đ có chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông L, bà L1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Đông P, bà Lê Thị T4 H1, đối

với diện tích đất thuộc các thửa 2030, 2029, 2028, 2027, tờ bản đồ số 25, thị trấn Đ, huyện L vào sổ công chứng số 781, quyển số 01/2009 TP/CC-SCTY-HĐGD.

Việc Ủy ban nhân dân thị trấn Đ chứng thực 02 hợp đồng nêu trên là đúng trình tự thủ tục, đúng quy định của pháp luật. Nay đương sự trong vụ án yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì Ủy ban nhân dân thị trấn Đ đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, Ủy ban nhân dân thị trấn Đ không có ý kiến và không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Vì vậy, Tòa án triển khai đưa vụ án ra xét xử theo quy định.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông L, bà L1 xác định nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.578m² đất thuộc thửa 1911, 1919, 1920, 1966 tờ bản đồ địa chính số 25 thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 887165 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho bà Phạm Thị H vào ngày đối với các thửa 1911, 1919, 1920, 1966. Bị đơn bà Phạm Thị H giữ nguyên ý kiến không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn N yêu cầu ông T, bà K phải có trách nhiệm trả cho ông số tiền được đền bù của thửa 2030 là 59.603.040đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử Chấp nhận đơn khởi kiện của vợ chồng ông L, bà L1 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với bà Phạm Thị H. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L, bà L1 với bà Phạm Thị H đối với diện tích đất 1578m² thuộc các thửa 1911, 1919, 1920 và 1966 tờ bản đồ số 25 thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND thị trấn Đ, huyện L chứng thực số 1014, quyển số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 12/12/2009.

Chấp nhận đơn khởi kiện yêu cầu độc lập “*Tranh chấp đòi lại tài sản*” của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn N. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Bùi Thị K phải trả cho ông Nguyễn Văn N số tiền đền bù thu hồi đất của thửa 2030 tờ bản đồ số 25 thị trấn Đ, huyện L là 59.603.040đồng.

Về án phí: Bà Phạm Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Bùi Thị K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ tài sản phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Nguyên đơn ông L, bà L1 khởi kiện yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L, bà L1 với bà Phạm Thị H đối với diện tích đất 1578m² thuộc các thửa 1911, 1919, 1920 và 1966 tờ bản đồ số 25 thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND thị trấn Đ, huyện L chứng thực số 1014, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 12/12/2009. Ông Trần Văn N yêu cầu vợ chồng ông L, bà L1 phải trả lại cho ông số tiền nhà nước đã bồi thường đối với thửa 2030 tờ bản đồ số 25 thị trấn Đ, huyện L là 59.603.040đồng. Do đó, cần căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự, xác định đây là vụ án dân sự về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyền định cá biệt của cơ quan, tổ chức và tranh chấp đòi lại tài sản*” là phù hợp. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] *Về nội dung tranh chấp:* Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời khai của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy, nguồn gốc các thửa đất 1911, 1919, 1920, 1966 và các thửa 2027, 2028, 2029 và 2030 tờ bản đồ số 25 thị trấn Đ, huyện L đều có nguồn gốc được UBND huyện L cấp quyền sử dụng cho ông L, bà L1 vào năm 2003. Theo ông L, bà L1 thì toàn bộ

các diện tích đất trên là của bố mẹ ông L để lại để chia cho các con, cụ thể ông L, bà L1 được chia thửa 1911, 1919, 1920, 1966, bà K'Q được chia thửa 2027, 2028, 2029 và vợ chồng ông K'Liênh, bà K'D được chia thửa 2030 và 2031.

[2.1] Vào năm 2007 ông K'Liênh, bà K'D đã viết giấy tay chuyển nhượng 800m² đất ruộng cho bà Lê Thị T (vợ ông N), ngày 24/10/2008 bà T được cấp quyền sử dụng đất đối với diện tích 409m² thuộc thửa 2031, tờ bản đồ 25 thị trấn Đ. Diện tích đất còn lại là thửa 2030 thì khi đó được cán bộ địa chính trả lời nằm trong quy hoạch đường vành đai của huyện nên không làm được sổ. Vì vậy, ngày 23/12/2008 các bên lập giấy cam kết và giấy sang nhượng đất đối với diện tích 391m² tức thửa 2030 còn lại, do ông L bà L1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên trong các giấy này có cả ông L, bà L1 ký. Năm 2009 ông L, bà L1 ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 2027, 2028, 2029, 2030 cho vợ chồng ông Nguyễn Đông P, bà Nguyễn Thị Tuyết H và ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 1911, 1919, 1920 và 1966 cho bà Phạm Thị H. Ngày 24/8/2009 ông P, bà H1 được cập nhật chuyển nhượng đứng tên quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1312m² thửa 2027, 2028, 2029, 2030; ngày 05/01/2010 bà H được cập nhật chuyển nhượng đứng tên quyền sử dụng đất đối với thửa 1911, 1920, 1919, 1966. Tuy nhiên, quá trình làm việc thì vợ chồng ông L, bà L1 và bà K'Q cùng xác định năm 2009 bà K'Q thỏa thuận chuyển nhượng cho chị em bà H2, bà H 03 thửa 2027, 2028, 2029 nhưng do bà H2, bà H nợ tiền ông P, bà H1 nên đã gán nợ cho ông P bà H1 03 thửa đất 2027, 2028, 2029. Do ông L, bà L1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khi làm hợp đồng chuyển nhượng thì ông L, bà L1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa 2027, 2028, 2029 cho ông P, bà H1. Ông L, bà L1 còn xác định sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông P, bà H1 thì bà H có đến nhà ông bà nhờ ông bà ký giấy tờ, khi đó bà H nói là ký để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng 03 thửa 2027, 2028, 2029, do giấy tờ lúc trước đã mất nên nhờ ông bà ký lại. Vì tin tưởng bà H nên ông bà đã ký vào giấy do bà H đưa nhưng không đọc nội dung, khi ký giấy tờ cho bà H ông bà không biết là ký vào hợp đồng chuyển nhượng các thửa 1911, 1919, 1920, 1966 cho bà H, chữ ký và chữ viết tên trong hợp đồng đối với các thửa 1911, 1919, 1920, 1966 đúng là của ông bà do ông bà ký và viết tên nhưng việc ký vào hợp đồng này là do bà H

lừa ông bà chứ ông bà không chuyển nhượng các thửa 1911, 1919, 1920, 1966 cho bà H. Các thửa đất 1911, 1919, 1920, 1966 là của ông bà nên ông bà vẫn trực tiếp sử dụng, canh tác đến khi nhà nước thu hồi đất để làm Trung tâm thương mại, quá trình ông bà sử dụng không có ai đến tranh chấp với ông bà.

[2.2] Bà H cũng xác định nhận chuyển nhượng đất của bà K'Q nhưng bà H xác định việc nhận chuyển nhượng ko liên quan gì đến bà H2, bà H cũng thừa nhận do ông L, bà L1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khi làm hợp đồng chuyển nhượng thì ông L, bà L1 ký chuyển nhượng cho bà 04 thửa 1911, 1919, 1920, 1966, sau đó bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H sử dụng khoảng 02 năm thì cho bà K'L thuê lại và bà K'L trực tiếp canh tác cho đến năm 2017 nhà nước thu hồi đất làm Trung tâm thương mại.

[2.3] Khi Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Lâm Hà kiểm tra hiện trạng sử dụng đất để chi trả tiền bồi thường thì phát hiện người đang trực tiếp sử dụng 04 thửa 1911, 1919, 1920, 1966 là ông L, bà L1 nhưng người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là bà H nên đã tiến hành làm việc với các bên thì cả vợ chồng ông L, bà L1 và bà H đều yêu cầu được nhận tiền bồi thường của 04 thửa 1911, 1919, 1920, 1966 nên phát sinh tranh chấp. Đến khi Tòa án thụ lý giải quyết vụ án thì toàn bộ diện tích đất thuộc các thửa đất trên đã bị thu hồi và san lấp làm mặt bằng để xây dựng Trung tâm thương mại nên không thể tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ để xác định vị trí các thửa đất mà ông L, bà L1 đã ký chuyển nhượng cho bà H.

[2.4] Xét về mặt hình thức thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà L1 với bà Phạm Thị H đã được Ủy ban nhân dân thị trấn Đ chứng thực vào ngày 12/12/2009 đối với các thửa đất 1911, 1919, 1920 và 1966 tờ bản đồ số 25 thị trấn Đ, huyện L là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật sau đó bà H đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trên thực tế thì việc chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 1911, 1919, 1920 và 1966 chỉ được thực hiện trên giấy tờ chứ không kiểm tra hiện trạng sử dụng. Bởi lẽ theo tài liệu đã thu thập được có trong hồ sơ là Biên bản về việc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất ngày 22/9/2011 tại Ủy ban thị trấn Đ đã xác định dãy ruộng số 1 gồm

các thửa: 1966, 1920, 1919, 1911 tờ bản đồ 25, bà L1 chuyển nhượng cho bà Dương Thị Thanh...., dãy ruộng số 2 gồm các thửa: 2029, 2028, 2027, 2026 thuộc quyền sử dụng của bà K'Q ... cũng tại biên bản này bà H có ý kiến: “*năm 2007 chuyển nhượng dãy ruộng số 2 của bà K'Duy*”. Tại Biên bản làm việc ngày 04/12/2017 (BL 130): “*Theo nội dung đơn kiến nghị của bà Phạm Thị H ... phản ánh năm 2009 bà nhận chuyển nhượng và đã sử dụng các thửa đất số 2027, 2028, 2029 tờ bản đồ địa chính số 25, thị trấn Đ ... tuy nhiên, khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì giữa người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng là bị nhầm lẫn nên đã làm thủ tục chuyển nhượng các thửa đất số 1911, 1919, 1920, 1966 tờ bản đồ số 25 thị trấn Đ. Bà H đề nghị nhà nước chưa chi trả tiền bồi thường các thửa đất số 2027, 2028, 2029 cho ông Nguyễn Văn T khi cơ quan có thẩm quyền chưa giải quyết xong Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cấp cho bà Phạm Thị H các thửa 1966, 1920, 1919, 1911 và bà canh tác trên các thửa đất số 2027, 2028, 2029 từ 2009 đến 2012*”. Tại Biên bản thống kê hiện trạng (BL 131) người đang sử dụng các thửa 1911, 1919, 1920, 1966 là bà L1. Tại Biên bản làm việc ngày 14/4/2017 (BL 135) có ghi: “*... thửa 2029, 2028, 2027 ba thửa nêu trên bà Phạm Thị H đang tranh chấp với ông Nguyễn Văn T ...*” và bà H có ký vào biên bản này. Tại Biên bản làm việc ngày 28/3/2017 (BL 137) thể hiện kết quả làm việc: “*Qua kiểm tra xác minh thực tế chúng tôi thấy rằng các thửa đất số 1966, 1920, 1919, 1911 từ trước đến nay do hộ bà L1 sử dụng, hộ bà Phạm Thị H từ trước đến nay không sử dụng đất tuy nhiên bà H được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên. Bà H thống nhất đề nghị Ủy ban nhân dân huyện thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 887165 đã cấp cho gia đình bà. Theo bà H cho biết: năm 2010, bà H có nhận chuyển nhượng các thửa đất số 2027, 2028, 2029 của bà K'Q em gái ông L (là chồng bà L1), sau khi nhận chuyển nhượng bà H sử dụng đất để trồng lúa được 2 vụ sau đó bà cho bà K'L thuê đất sử dụng cho đến nay*”.

[2.5] Bà H cũng thừa nhận thực tế bà không nhận chuyển nhượng đất của ông L, bà L1 mà bà nhận chuyển nhượng đất của bà K'Q, do ông L, bà L1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà mới ký hợp đồng chuyển

nhượng với ông L, bà L1. Tại phiên tòa, cả bà H và bà K'L cùng xác định năm 2009 bà H nhận chuyển nhượng đất ruộng của bà K'Q, bà H trực tiếp sử dụng khoảng 03 năm sau đó cho bà K'L thuê lại, bà K'L trực tiếp sử dụng các thửa ruộng thuê lại của bà H cho đến khi nhà nước thu hồi đất làm trung tâm thương mại. Trong thời gian bà K'L làm thì không có ai tranh chấp, không có ai ý kiến gì. Còn ông L, bà L1 sử dụng các thửa ruộng gần thửa ruộng bà K'L thuê của bà H.

[2.6] Quá trình làm việc Tòa án đã triệu tập hợp lệ ông P, bà H1 đến Tòa án để đối chất nhưng ông P, bà H1 không đến. Tại biên bản xác minh ngày 08/4/2019 ông P cho rằng việc ông ký hợp đồng nhận chuyển nhượng các thửa 2027, 2028, 2029 và 2030 của ông L, bà L1 là do bà Phạm Thị H2 và bà Phạm Thị H có nợ vợ chồng ông một khoản tiền nên đã gán đất để trừ nợ, sau đó thì vợ chồng ông P đã chuyển nhượng các thửa đất trên cho vợ chồng ông T, bà K vào năm 2011.

[2.7] Đối với bà Phạm Thị H2, đã xác minh tại Công an xã Đ, huyện L thì trước đây bà Phạm Thị H2 có hộ khẩu thường trú tại thôn Đ, xã Đa Đồn, sau này bà H2 đã cắt hộ khẩu chuyển đến tỉnh Quảng Ngãi, nhưng địa chỉ cụ thể của bà H2 thì không ai biết nên quá trình xây dựng hồ sơ đã niêm yết các văn bản tố tụng đối với bà H2 theo quy định. Đến ngày 09/6/2022 bà H2 về lại địa phương và đến Tòa án làm việc thì bà H2 xác định bà có nợ tiền nhà ông P, bà H1 nhưng chỉ một mình bà nợ, không liên quan gì đến bà H, không có việc bà với bà H cùng mua chung đất của bà K'Q, cũng không có việc bà với bà H gán đất trừ nợ cho ông P, bà H1, bà không biết bà H mua đất của bà K'Q hay của ông L, bà L1 như thế nào, không biết bà H mua thửa đất nào, tờ bản đồ nào, vị trí đất tại đâu. Bà không liên quan gì đến việc ông L, bà L1 kiện bà H. Như vậy, mặc dù bà H2 thừa nhận việc gán đất để trừ nợ cho ông P, bà H1 nhưng không xác định được vị trí đất ở đâu và việc gán nợ không liên quan đến bà H. Vì vậy, không đủ cơ sở để xác định bà H2, bà H cùng mua đất của bà K'Q, đồng thời bà H2 không có ý kiến, không có yêu cầu gì nên không xem xét.

[2.8] Từ những căn cứ nêu trên cho thấy thực tế ông L, bà L1 không chuyển nhượng các thửa 1911, 1919, 1920 và 1966 tờ bản đồ số 25 thị trấn Đ cho

bà Phạm Thị H, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng và trình tự thủ tục đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, nhưng việc làm các thủ tục về chuyển nhượng đều trên cơ sở giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không kiểm tra trên thực địa, hiện trạng và thực tế vợ chồng ông L, bà L1 vẫn là người trực tiếp canh tác sử dụng đất từ trước cho đến khi bị thu hồi vào năm 2017. Vì vậy, cần chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà L1 với bà Phạm Thị H đối với diện tích đất thuộc các thửa 1911, 1919, 1920 và 1966 tờ bản đồ số 25 thị trấn Đ, huyện L.

[2.9] Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 887165 do UBND huyện L cấp ngày 14/01/2010 cho bà Phạm Thị H. Do hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L1, bà L với bà Phạm Thị H, nhưng hiện nay diện tích đất thuộc các thửa 1911, 1919, 1920 và 1966 tờ bản đồ số 25 thị trấn Đ, huyện L cũng đã bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra quyết định thu hồi, do đó không cần thiết phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

[3.] Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Trần Văn N về việc yêu cầu ông T, bà K phải trả lại số tiền đền bù của thửa 2030 tờ bản đồ số 25 thị trấn Đ theo Quyết định của UBND huyện L là số tiền 59.603.040đ. Qua xem xét thì thấy rằng, các bên đều khai nhận thực tế thửa đất 2030 và 2031 là đất do vợ chồng ông K'B, bà K'D sử dụng sau đó chuyển nhượng cho bà T nhưng do ông L, bà L1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khi viết giấy tay chuyển nhượng thì ghi tên người chuyển nhượng là ông L, bà L1. Tại Giấy sang nhượng đất đề ngày 23/12/2008 giữa ông L1, bà L với bà Lê Thị T có ghi ông L, bà L1 chuyển nhượng cho bà T diện tích đất 800m², trong đó có diện tích đất 391m² không làm sổ đỏ được vì thuộc quy hoạch đường vai đai. Đồng thời tại Giấy cam kết đề ngày 23/12/2008 giữa bà Lê Thị T và vợ chồng ông L, bà L1 trong đó thể hiện đã bán cho bà T diện tích đất 800m², làm sổ đỏ được 409m² đất, còn lại 391m² đã vào quy hoạch nên không làm sổ đỏ được, bà T đã trả đủ số tiền chuyển nhượng là 32.000.000đ. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T, bà K thì thửa 2030 có diện tích là 419m² và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

đã cấp cho bà T thửa 2031 có diện tích là 409m², điều này phù hợp với thỏa thuận giữa ông L, bà L1, vợ chồng ông K'Riênh, bà K'D và bà Lê Thị T vào năm 2008.

[3.1] Như vậy có cơ sở khẳng định ông L1, bà L và ông K'B, bà K'D đã thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 2030 cho bà Lê Thị T từ năm 2008, việc làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 2031 mà không có thửa 2030 là do cán bộ địa chính hướng dẫn, do đó hai bên mới lập Giấy chuyển nhượng đất và Giấy cam kết như đã nêu ở trên. Đến năm 2009 bà ông L, bà L1 lại tiếp tục làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông P, bà H1 đối với thửa 2030, đồng thời ông P, bà H1 lại chuyển nhượng cho ông T, bà K, số tiền bồi thường đối với thửa 2030 là 59.603.040đ đã được chi trả cho vợ chồng ông T, bà K. Tuy nhiên, việc ông P, bà H1 nhận chuyển nhượng các thửa đất trên của ông L, bà L1 sau đó chuyển nhượng lại cho ông T bà K thì tại thời điểm nhận chuyển nhượng các đương sự đều không biết thửa 2030 ông L, bà L1 đã chuyển nhượng cho bà T từ trước nên việc ông N yêu cầu ông T, bà K phải trả cho ông số tiền bồi thường của thửa 2030 là không có căn cứ chấp nhận. Việc tiếp tục chuyển nhượng thửa 2030 cho ông P bà H1 trong khi trước đó đã chuyển nhượng cho bà T là lỗi của ông L, bà L1.

[4] Đối với bà K'D và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông K'B là chị K'H, chị K'H1, chị K'H2, chị K'N, anh K'P đều xác định diện tích đất thửa 2030 tờ bản đồ số 25 thị trấn Đ, huyện L đã chuyển nhượng cho bà T nên không có yêu cầu gì trong vụ án này nên không đặt ra để xem xét.

[5] Đối với những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị T là anh Trần Văn C, anh Trần Đức T1, chị Trần Thị Lâm H2, anh Trần Hồng N, bà Lê Thị T2, bà Lê Thị Kim Tuyền, bà Lê Thị C1, bà Lê Thị T4, Lê Văn H3 và Lê Văn S đều xác định không có tranh chấp đối với số tiền bồi thường mà ông N khởi kiện yêu cầu, đồng thời đồng ý để ông N có toàn quyền quyết định đối với số tiền yêu cầu đền bù, do đó không đặt ra để xem xét. Đối với những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị T đều xác định không có tranh chấp đối với số tiền bồi thường mà ông N khởi kiện yêu cầu, đồng thời đồng ý để ông N có toàn quyền quyết định đối với số tiền yêu cầu đền bù, do đó không đặt ra để xem xét.

[6] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông L, bà L1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Do yêu cầu độc lập của ông N không được chấp nhận nên ông N phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với số tiền không được chấp nhận. Tuy nhiên, ông N xuất trình giấy chứng minh nhân dân thể hiện ông N sinh năm 1955, như vậy hiện nay ông N đã 67 tuổi. Theo Điều 2 Luật Người cao tuổi và điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án thì ông N thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí. Do đó, cần miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trần Văn N.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 203, Điều 266 Bộ luật Tố tụng Dân sự;
- Căn cứ Điều 117, 122, 126, 131 và Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của vợ chồng ông L, bà L1 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với bà Phạm Thị H.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L, bà L1 với bà Phạm Thị H đối với diện tích đất 1578m² thuộc các thửa 1911, 1919, 1920 và 1966 tờ bản đồ số 25 thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân thị trấn Đ, huyện L chứng thực số 1014, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 12/12/2009.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn N về việc buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Bùi Thị K phải trả cho ông Nguyễn Văn N số tiền đền bù thu hồi đất của thửa 2030 tờ bản đồ số 25 thị trấn Đ, huyện L là 59.603.040đồng.

3. Về án phí:

Buộc bà H phải chịu 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông L, bà L1 số tiền 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí mà ông L, bà L1 đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2016/0000803 ngày 29/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trần Văn N.

Báo cho các đương sự có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (10/6/2022), riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự”.

Nơi nhận:

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

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

Đã ký

Nguyễn Thị Như Quỳnh