

**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: 30/2019/DS-ST.

Ngày: 02/7/2019.

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và tài sản  
gắn liền với đất, đòi lại tài sản và yêu  
cầu bồi thường thiệt hại về 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:* Ông Trần Minh Huân.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Nguyễn Thị Thùy;
2. Bà Thạch Thị Lan Nhung.

*- Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Hạnh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

*- Đ 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 02 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 68/2018/TLST-DS ngày 15 tháng 6 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 22/2019/QĐXXST –DS ngày 06 tháng 5 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 21/2019/QĐXXST –DS ngày 28 tháng 5 năm 2019 và Thông báo mở phiên tòa số 02/TB-MPT ngày 04 tháng 6 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Đồng nguyên đơn:

- Chị Bùi Trọng L, sinh năm: 1986; địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.
- Anh Bùi Trọng Đ, sinh năm: 1984; địa chỉ: Thôn x P, xã ĐL, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.
- Chị Bùi Thị L, sinh năm: 1989; địa chỉ: Thôn N, xã H, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Anh Bùi Trọng Đ, chị Bùi Thị L ủy quyền cho chị Bùi Trọng L tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 01/12/2017.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Đình H, sinh năm: 1970; địa chỉ: Thôn Phú Dương, xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

Ông Nguyễn Đình H ủy quyền cho chị Nguyễn Bá Thị T; địa chỉ: Thôn Phúc Thọ 2, xã Tân Hà, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền lập ngày 26/6/2018.

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

3.1 Ông Đỗ Bằng C, sinh năm: 1966; địa chỉ: Thôn Quế Dương, xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

3.2 Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm: 1964; địa chỉ: Số 117/6/15 đường Dương Quang Hàm, phường 5, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh.

*(Chị L, chị T có mặt tại phiên tòa; các đương sự khác vắng mặt tại phiên tòa và có đơn xin xét xử vắng mặt)*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện của đồng nguyên đơn và lời trình bày của chị Bùi Trọng L thì: Năm 2000, bố mẹ của chị là ông Bùi Văn Đ, bà Nguyễn Thị L có mua của ông Đỗ Bằng C hơn 7000m<sup>2</sup> đất tại thôn Quế Dương, xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Việc mua bán đất hai bên chỉ viết giấy tờ tay với nhau, nguồn gốc diện tích đất do ông Cử mua của ông Nguyễn Ngọc T. Sau khi mua đất, bố mẹ chị đã dựng 01 căn nhà thung tôn để ở và trồng toàn bộ cà phê rôbusta xen catimo trên đất. Năm 2014, bố mẹ chị xảy ra mâu thuẫn nên mẹ chị đã ra nhà chị tại xã Tân Văn, huyện Lâm Hà ở. Năm 2015, trong lúc mẹ chị không có ở nhà, ông Đ đã tự ý cắt một nửa diện đất trên bán cho ông Thuận, bà T ở cạnh nhà. Nửa diện tích đất còn lại của mẹ chị giao cho chị canh tác, thu hoạch cà phê. Chị đã chặt toàn bộ số cà phê rôbusta già và trồng lại cà phê giống mới thay thế. Năm 2017, chị phát hiện ông Đ bán nốt phần diện tích đất trên cho ông Nguyễn Đình H ở thôn Phú Dương, xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Bố chị (ông Bùi Văn Đ) chết vào ngày 16/6/2017, mẹ chị (bà Nguyễn Thị L) chết vào ngày 24/7/2017 không để lại di chúc. Quá trình chung sống bố mẹ chị sinh được 03 người con là anh Bùi Trọng Đ, chị và em là Bùi Thị L; bố mẹ chị không nhận ai làm con nuôi hay bố mẹ nuôi. Nay chị và đồng nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 19/01/2017 giữa ông Bùi Văn Đ với ông Nguyễn Đình H đối với diện tích đất 1204m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 31 và diện tích đất 1161m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 4 đều thuộc tờ bản đồ số 7 xã Tân Thanh, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng (theo kết quả đo đạc của Tòa án); buộc ông Nguyễn Đình H phải trả lại cho anh em chị diện tích đất trên; đồng thời, yêu cầu ông Nguyễn Đình H phải trả lại 2000kg cà phê catimo quả tươi niên vụ năm 2017 mà ông H đã thu hái tương đương với số tiền là 12.000.000đ và yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với 400 cây cà phê đã bị chặt phá với số tiền là 40.000.000đ. Ngoài ra nguyên đơn không yêu cầu gì thêm.

Người Đ diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Đình H chị Nguyễn Bá Thị T trình bày: Ngày 19/01/2017, ông Nguyễn Đình H có nhận chuyển nhượng

diện tích đất có chiều ngang theo trục đường thôn là 16m, chiều sâu là 134m của ông Bùi Văn Đ với giá là 70.000.000đ. Việc mua bán hai bên có viết giấy sang nhượng đất và hoa màu với nhau. Ông H đã trả đủ số tiền 70.000.000đ cho ông Đ và nhận đất sử dụng từ năm 2017 đến nay. Nguồn gốc diện tích đất trên là do ông Đ nhận sang nhượng lại của ông Đỗ Bằng C. Tại thời điểm ông H nhận đất, trên đất chỉ trồng một số cây cà phê catimo nhưng do lâu ngày không được chăm sóc đã chết gần hết nên ông H đã mức bỏ cà phê và trồng dâu tằm trên đất. Qua yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn, ông H không đồng ý. Vì việc mua bán đất, ông H đã giao đủ tiền cho ông Đ, ông Đ đã bàn giao đất cho ông H canh tác, sử dụng từ năm 2017 đến nay. Đồng thời ông H đề nghị Tòa án duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng đất và hoa màu lập ngày 19/01/2017 giữa ông Bùi Văn Đ với ông Nguyễn Đình H đối với diện tích đất 1204m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 31 và diện tích đất 1161m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 4 đều thuộc tờ bản đồ số 7 xã Tân Thanh, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Đối với việc đồng nguyên đơn yêu cầu ông Nguyễn Đình H phải trả lại sản L cà phê quả tươi năm 2017 là 2000kg tương đương với số tiền 12.000.000đ và yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với 400 cây cà phê đã bị chặt phá với số tiền là 40.000.000đ thì ông H không đồng ý. Ngoài ra ông H không yêu cầu gì thêm.

*Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Bằng C trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 26/02/2019 thì:* Cuối năm 2000, ông có chuyển nhượng diện tích đất có chiều dài 126m, chiều rộng giáp đường đất là 44,3m; chiều rộng cuối lô đất là 47,7m có tứ cận: Một bên giáp đường đất của xóm, phía bắc giáp đất anh Tiếp, phía nam giáp đất anh Kính cho vợ chồng ông Bùi Văn Đ, bà Nguyễn Thị L với giá 10.000.000đ. Nguồn gốc diện tích đất này là do ông nhận chuyển nhượng của ông Ba Thanh. Ông Đ, bà L đã trả trước cho ông số tiền là 4.100.000đ; số tiền còn lại là 5.900.000đ hai bên thỏa thuận khi nào xin được xác nhận của xã thì ông Đ, bà L sẽ thanh toán đủ. Việc chuyển nhượng, ông có viết giấy tờ tay cho ông Đ. Tuy nhiên, việc nhận chuyển nhượng đất là do cả vợ chồng ông Đ, bà L thống nhất nhận chuyển nhượng với ông và số tiền chuyển nhượng là tiền chung của vợ chồng ông Đ, bà L. Sau khi xin được xác nhận của xã thì ông Đ, bà L đã thanh toán cho ông đủ số tiền còn thiếu là 5.900.000đ. Ông đã bàn giao đất cho ông Đ, bà L canh tác, sử dụng từ năm 2000. Sau khi nhận đất, ông Đ, bà L có dựng căn nhà thương gổ, mái lợp tôn để vợ chồng ông Đ, bà L và con cái ở. Sau này ông Đ bán đất cho ai thì ông không biết. Đến khi ông Đ, bà L chết thì các con của ông bà phát sinh tranh chấp với ông Nguyễn Đình H thì ông mới biết việc ông Đ bán đất cho ông H. Trong vụ án này, ông xác định không có liên quan và không yêu cầu gì đối với diện tích đất đã bán cho ông Đ. Ngoài ra ông Cử không trình bày gì thêm.

*Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc T trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 21/3/2019 thì:* Năm 1996, ông khai phá được diện tích khoảng 7000m<sup>2</sup> đến 8000m<sup>2</sup> tại thôn 6A, xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Sau khi canh tác được 01 năm, đến năm 1997 ông đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông Đỗ Bằng C; giá chuyển nhượng là 01 chỉ vàng 9999.

ông đã nhận đủ vàng và giao đất cho ông Cử canh tác từ năm 1997. Việc chuyển nhượng đất hai bên chỉ thỏa thuận miệng với nhau, không viết giấy tờ gì. Thời điểm chuyển nhượng đất cho ông Cử, diện tích đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau này ông có nghe ông Cử đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông Bùi Văn Đ. Nay các con của ông Bùi Văn Đ khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn Đ với ông Nguyễn Đình H thì ông xác định không có liên quan gì và không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì trong vụ án. Ngoài ra ông Thanh không trình bày gì thêm.

Tại phiên tòa các đương sự vẫn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu của mình.

Tại phiên tòa, Đ diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng cũng như phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án theo hướng đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn chị Bùi Trọng L, anh Bùi Trọng Đ, chị Bùi Thị L về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Đình H. Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/01/2017 giữa ông Bùi Văn Đ và ông Nguyễn Đình H. Buộc ông Nguyễn Đình H trả lại diện tích đất 1204m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 31 và diện tích đất 1161m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 4, tờ bản đồ số 7 xã Tân Thanh, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng và tài sản trên đất cho chị Bùi Trọng L. Buộc chị Bùi Trọng L phải trả cho ông Nguyễn Đình H 188.129.000đ. Không chấp nhận yêu cầu của đồng nguyên đơn về việc yêu cầu ông H phải trả 2000kg cà phê quả tươi và bồi thường thiệt hại số tiền là 40.000.000đ. Về chi phí tố tụng buộc bị đơn phải chịu. Về án phí, buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về việc nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chấp nhận. Buộc nguyên đơn phải chịu án phí trên số tiền phải thanh toán cho bị đơn và yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Qua các chứng cứ, tài liệu được thể hiện trong hồ sơ và kết quả thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của Đ diện Viện kiểm sát cũng như ý kiến tranh luận của các đương sự thì Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] *Về tư cách tố tụng và quyền khởi kiện:* Ông Bùi Văn Đ và bà Nguyễn Thị L có đăng ký kết hôn với nhau tại Ủy ban nhân dân xã Khánh Thượng, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội theo trích lục kết hôn số 61/1981 quyển 01/1981 ngày 24/11/1981 nên quan hệ hôn nhân của ông bà là hợp pháp. Quá trình chung sống ông Đ, bà L sinh được 03 người con là anh Bùi Trọng Đ, chị Bùi Trọng L, chị Bùi Thị L và không nhận ai làm con nuôi hay bố mẹ nuôi, bố mẹ ông Đ đều đã chết. Ông Bùi Văn Đ chết vào ngày 16/6/2017, bà Nguyễn Thị L chết vào ngày

24/7/2017 không để lại di chúc. Khi còn sống ông Đ đã chuyển nhượng diện tích đất có chiều ngang giáp đường đất là 16m, chiều dài khoảng 134m cho ông Nguyễn Đình H với giá là 70.000.000đ. Nay các đồng nguyên đơn cho rằng quyền và L ích của mình bị xâm phạm. Vì vậy, anh Bùi Trọng Đ, chị Bùi Trọng L, chị Bùi Thị L có quyền khởi kiện.

Đối với bà Ngô Thị T Hà là vợ của ông Nguyễn Đình H. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành làm việc với bà Hà thì vào ngày 03/4/2019 bà Hà có đơn gửi cho Tòa án trình bày số tiền dùng để mua đất của ông Đ là tài sản riêng của ông H, bà không trực tiếp canh tác và không liên quan gì đến diện tích đất chuyển nhượng, bà không có ý kiến và yêu cầu gì. Vì vậy, Tòa án không đưa bà Hà vào tham gia tố tụng trong vụ án này là phù hợp.

[2] *Về thủ tục tố tụng*: Tại phiên tòa ông Đỗ Bằng C, ông Nguyễn Ngọc T vắng mặt và có đơn xin giải quyết vắng mặt. Vì vậy, căn cứ vào khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông Cử, ông Thanh theo thủ tục chung là phù hợp.

[3] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết*: Xuất phát từ việc vào ngày 19/01/2017, ông Bùi Văn Đ chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình H diện tích đất khoảng hơn 2000m<sup>2</sup> tại thôn 7, xã Tân Thanh, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng cho ông Nguyễn Đình H. Tuy nhiên, bà L và các con cho rằng đây là tài sản chung của gia đình, ông Đ tự ý chuyển nhượng là không đúng. Đến ngày 16/6/2017 ông Bùi Văn Đ chết và 24/7/2017 bà Nguyễn Thị L chết không để lại di chúc. Nay anh Bùi Trọng Đ, chị Bùi Trọng L, chị Bùi Thị L khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn Đ với ông Nguyễn Đình H. Buộc ông H phải trả lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng và phải trả lại 2000kg cà phê quả tươi niên vụ năm 2017 tương ứng với số tiền là 12.000.000đ, bồi thường thiệt hại đối với 400 cây cà phê đã bị chặt phá với số tiền là 40.000.000đ nhưng ông Nguyễn Đình H không đồng ý nên phát sinh tranh chấp. Tại Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 22/2019/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà đã xác định đây là vụ kiện “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là chưa chính xác. Nay cần xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp cho chính xác là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, Đòi lại tài sản và Yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản*” giữa đồng nguyên đơn anh Bùi Trọng Đ, chị Bùi Trọng L, chị Bùi Thị L với bị đơn ông Nguyễn Đình H; người có quyền L nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Bằng C, ông Nguyễn Ngọc T. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] *Về nội dung tranh chấp*: Vào ngày 19/01/2017 ông Bùi Văn Đ có viết giấy tay chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình H diện tích đất khoảng hơn 2000m<sup>2</sup> với giá là 70.000.000đ, ông H đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho ông Đ và ông Đ đã giao đất cho ông H canh tác, sử dụng từ năm 2017. Diện tích đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có nguồn gốc do ông Nguyễn Ngọc T khai phá vào năm 1996, đến năm 1997 thì ông Thanh sang nhượng lại công khai phá cho ông Đỗ Bằng C. Đến năm 2000 thì ông Cử sang nhượng lại cho ông Đ. Theo kết quả đo đạc dưới sự chỉ dẫn ranh giới của các đương sự và họa đồ đo đạc do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lâm Hà cung cấp thì diện tích đất các bên tranh chấp là 1204m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 31 và 1161m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 4 đều thuộc tờ bản đồ số 7 xã Tân Thanh, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng, thuộc quy hoạch đất nông nghiệp và đủ điều kiện xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các đương sự thống nhất với diện tích đất đo đạc và đề nghị Tòa án căn cứ vào kết quả đo đạc để giải quyết vụ án. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy sang nhượng đất và hoa màu lập ngày 19/01/2017 giữa ông Bùi Văn Đ với ông Nguyễn Đình H. Buộc ông H phải giao trả cho nguyên đơn diện tích đất trên. Đồng thời, yêu cầu bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn 2000kg cà phê quả tươi tương đương với số tiền 12.000.000đ và yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với 400 cây cà phê đã bị chặt phá với số tiền là 40.000.000đ nhưng phía bị đơn không đồng ý.

Xét thấy: Theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định về “*điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận*”. Như vậy, đối chiếu với quy định của pháp luật thì việc ông Đ và ông H thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khi đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trái với quy định của pháp luật. Hơn nữa, thể hiện trong trích lục kết hôn, ông Bùi Văn Đ và bà Nguyễn Thị Lcó đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân xã Khánh Thượng, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội theo trích lục kết hôn số 61/1981 quyển 01/1981 ngày 24/11/1981 nên quan hệ hôn nhân của ông bà là hợp pháp. Bên cạnh đó, năm 2000 sau khi ông Đ mua diện tích đất trên của ông Cử thì gia đình ông Đ đã cải tạo, trồng cây và dựng một căn nhà thưng tôn trên đất để vợ chồng cùng các con sinh sống nên có đủ cơ sở khẳng định diện tích đất này được xác định là tài sản chung của vợ chồng ông Đ, bà L tạo lập được trong thời kỳ hôn nhân. Do đó, việc ông Đ tự ý chuyển nhượng cho ông H không được sự đồng ý của bà L và các con là trái quy định của pháp luật và xâm phạm đến quyền và L ích của bà L và các con nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ. Vì vậy, căn cứ và các Điều 117, 122, 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tuyên bố hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông H xác lập ngày 19/01/2017 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là phù hợp.

Tuy nhiên, khi hủy hợp đồng cũng cần xem xét đến mức độ lỗi của các bên trong quá trình thực hiện hợp đồng. Xét thấy, khi thỏa thuận chuyển nhượng cả bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều biết rõ diện tích đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn chuyển nhượng cho nhau. Do đó, cần xác định lỗi các bên ngang nhau là phù hợp. Theo kết quả đo đạc, định giá tài sản cả nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất diện tích đất 1204m<sup>2</sup> và diện tích đất 1161m<sup>2</sup> có giá trị là 286.680.000đ và tài sản trên đất là căn nhà tạm, cột gỗ, nền đất, mái lợp tôn kẽm cũ có diện tích 34m<sup>2</sup> có giá trị là 2.023.000đ; cây trồng trên đất gồm 2125m<sup>2</sup> cây dâu tằm, 06 cây bơ, 01 cây nhót, 01 bụi chuối có giá trị là 17.555.000đ. Tổng giá trị tài sản là 306.258.000đ, các bên đương sự đề nghị Tòa án căn cứ vào kết quả này để giải quyết vụ án.

Như vậy, cần xác định phân tài sản chênh lệch là 306.258.000đ – 70.000.000đ = 236.258.000đ : 2 = 118.129.000đ, buộc đồng nguyên đơn trả lại số tiền chuyển nhượng cho bị đơn là 70.000.000đ và thanh toán phần giá trị tài sản chênh lệch là 118.129.000đ, tổng cộng số tiền là 188.129.000đ là phù hợp. Hiện nay ông Đ, bà L đều đã chết; anh Đ, chị L, chị Lý là những người thừa kế theo pháp luật của ông Đ, bà L. Vào ngày 03/6/2019 anh Đ, chị L, chị Lý đã có văn bản thỏa thuận gửi cho Tòa án, thỏa thuận trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng và buộc trả lại số tiền chuyển nhượng thì chị L là người trực tiếp quản lý sử dụng diện tích đất trên và có nghĩa vụ thanh toán cho ông H; đồng thời tại phiên tòa chị L nhận trách nhiệm một mình chị có nghĩa vụ thanh toán cho ông H. Xét thấy, việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật và đảm bảo cho công tác thi hành án sau này nên ghi nhận. Nếu sau này anh Đ, chị L, chị Lý có phát sinh tranh chấp sẽ được xem xét giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác.

Từ những nhận định phân tích nêu trên cần buộc ông Nguyễn Đình H phải trả lại diện tích đất 1204m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 31 và diện tích đất 1161m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 4 đều thuộc tờ bản đồ số 7 xã Tân Thanh, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng và tài sản gắn liền với đất cho chị Bùi Trọng L. Buộc chị Bùi Trọng L phải thanh toán cho ông Nguyễn Đình H tổng cộng các khoản với số tiền là 188.129.000đ.

[5] Đối với yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại sản L cà phê quả tươi niên vụ năm 2017 là 2000kg tương đương với số tiền 12.000.000đ và bồi thường thiệt hại đối với 400 cây cà phê đã bị chặt phá với số tiền là 40.000.000đ, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận. Bởi lẽ; sau khi ông Đ chuyển nhượng đất cho ông H thì ông Đ đã bàn giao đất cho ông H, ông H đã tiếp quản đầu tư, chăm sóc nên ông H có quyền thu hoạch sản L cà phê niên vụ năm 2017.

Đối với cây cà phê bị chặt phá, Tòa án đã tiến hành xác minh trước thời điểm ông Đ chuyển nhượng cho ông H do ông Đ thường xuyên say xỉn, bị bệnh tật không chăm sóc được vườn cà phê nên cây bị xấu và không hiệu quả kinh tế. Vì vậy, sau khi thu hoạch sản L năm 2017 ông H đã chặt bỏ, chuyển đổi cơ cấu cây trồng cho hiệu quả kinh tế và tăng giá trị như hiện nay. Hơn nữa, tại thời điểm định giá cây cà phê không còn nên không có cơ sở để xác định thiệt hại. Do đó yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi lại tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản không có căn cứ để chấp nhận.

[6] Đối với người có quyền L nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Bằng C và ông Nguyễn Ngọc T không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì. Vì vậy, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[7] *Về án phí*: Buộc bị đơn phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng. Buộc nguyên đơn phải chịu 9.406.450đ (làm tròn 9.406.000đ ) án phí dân sự sơ thẩm là trên số tiền phải thanh toán cho bị đơn (188.129.000đ x 5%) và 2.600.000đ trên số tiền yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận (12.000.000đ + 40.000.000đ = 52.000.000đ).

[8] *Về chi phí tố tụng khác*: Xét thấy việc đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là cần thiết cho việc giải quyết vụ án. Quá trình giải quyết vụ án chị L đã nộp số tiền 6.685.600đ (đã quyết toán xong). Do các bên đương sự đều có lỗi nên phải chịu  $\frac{1}{2}$  chi phí là phù hợp. Như vậy, ông H, phải hoàn trả cho chị L số tiền là 3.342.800đ.

Vì các lẽ trên:

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 117; 122; 223;131; 221; 223; 224; 500; 502; 503; 614 và 615 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào các Điều 33, 35 Luật hôn nhân gia đình;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Bùi Trọng Đ, chị Bùi Trọng L, chị Bùi Thị L đối với ông Nguyễn Đình H về việc: *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”*.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 19/01/2017 giữa ông Bùi Văn Đ đối với ông Nguyễn Đình H là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Đình H phải trả lại diện tích đất 1204m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 31 và diện tích đất 1161m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 4 đều thuộc tờ bản đồ số 7 xã Tân Thanh, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng và tài sản gắn liền với đất gồm căn nhà tạm, cột gỗ, nền đất, mái lợp tôn kẽm có diện tích 34m<sup>2</sup>; 2125m<sup>2</sup> trồng cây dâu tằm, 06 cây bơ, 01 cây nhót, 01 bụi chuối cho chị Bùi Trọng L (*có họa đồ kèm theo*).

Buộc chị Bùi Trọng L có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Đình H số tiền là 188.129.000đ (Một trăm tám mươi tám triệu một trăm hai mươi chín ngàn đồng).

Tạm giao cho chị Bùi Trọng L tích đất và tài sản gắn liền với đất nói trên và có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật sau khi thanh toán xong số tiền cho ông Nguyễn Đình H.

Không chấp nhận yêu cầu của anh Bùi Trọng Đ, Bùi Trọng L, chị Bùi Thị L đối với ông Nguyễn Đình H về việc *“Đòi lại tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản”* với số tiền là 52.000.000đ.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Đình H phải hoàn trả cho chị Bùi Trọng L số tiền 3.342.800đ (Ba triệu ba trăm bốn mươi hai ngàn tám trăm đồng).

3. Về án phí: Buộc ông Nguyễn Đình H phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc chị Bùi Trọng L phải chịu 9.406.000đ án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán cho ông Nguyễn Đình H và 2.600.000đ yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận tổng cộng là 12.006.000đ, được trừ vào số tiền 5.300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2016/0000597 ngày 15 tháng 6 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà. Buộc chị Bùi Trọng L phải nộp tiếp 6.706.000đ (Sáu triệu bảy trăm lẻ sáu ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về nghĩa vụ thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với

các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành 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 năm 2015, trừ trường hợp luật có quy định khác.

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 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.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo. Riêng người có quyền L nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Lâm Đồng (02);
- VKSND huyện Lâm Hà;
- Chi Cục THADS huyện Lâm Hà;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, BP.

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

(Đã ký)

**Trần Minh Huân**