

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CƯ KUIN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **26/2017/DS-ST**
Ngày: 23/11/2017 và ngày
22/12/2017
*V/v “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CƯ KUIN, TỈNH ĐẮK LẮK**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Lợi

Các Hội thẩm nhân dân:

1- Bà Phan Thị Thiện.

2- Bà H'Bliăk Niê.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Tạ Thị Ngọc Diệp – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư Kuin tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Mai Liên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23/11/2017 và ngày 22/12/2017, tại phòng xử án B, Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 84/2016/TLST-DS ngày 13 tháng 12 năm 2016 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 27/2017/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 10 năm 2017 giữa các đương sự:

*** *Đồng nguyên đơn:***

- Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1962

- Ông Lê Mạnh C, sinh năm 1969

- Bà Trần Thị T, sinh năm 1976

Cùng cư trú: Thôn 8, xã E, huyện C, tỉnh Đ (có mặt)

*** *Bị đơn:*** Ông Hồ Văn Đ, sinh năm 1968 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1972

Cùng cư trú: Thôn 7, xã E, huyện C, tỉnh Đ (có mặt)

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1./ Bà Nguyễn Thị Mỹ L

Địa chỉ: 22/34 Bùi Thị Xuân, p. TA, TP. B, tỉnh Đ.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Thanh H, sinh năm 1962

Địa chỉ: 57/1 Lê Thánh Tông, TP. B, tỉnh Đ (có mặt)

2./ Ông Trần Quang H và bà Phan Thị X

Người đại diện theo ủy quyền của ông Học: Bà Phan Thị X

Cư trú: Thôn 14, xã E, huyện C, tỉnh Đ (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai đồng nguyên đơn ông Lê Mạnh C, bà Trần Thị T và bà Nguyễn Thị S trình bày như sau:

Ngày 08/3/2004 ông Hồ Văn Đ, bà Nguyễn Thị L có chuyển nhượng diện tích đất 1.000m² cho 03 hộ chúng tôi, cụ thể như sau: Chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị S 320m²; ông Lê Mạnh C và bà Trần Thị T 500m², ông Đồng Văn L diện tích đất 180m² thuộc thửa đất số 16351, tờ bản đồ số 70, xã E, huyện C với giá chuyển nhượng là 3.000.000 đồng (tương ứng với diện tích đất được nhận phải trả tiền như sau: gia đình ông C, bà T phải trả số tiền là 1.500.000 đồng; bà S phải trả 1.000.000 đồng; còn lại ông L là 500.000 đồng). Hiện trạng đất khi chuyển nhượng là đất trắng đá ong không trồng cây được. Về giấy tờ chuyển nhượng đất hai bên chỉ viết giấy tay với nhau, có xác nhận của trưởng ban tự quản thôn 8, xã E, huyện K (nay là huyện C). Phía ông Đ đứng ra làm giấy và ký tên, còn ông C, bà S, ông L đại diện gia đình ký tên.

Các bên đã hoàn tất việc giao tiền và bàn giao đất để canh tác sử dụng ổn định từ năm 2004 đến nay. Phía ông Đ không nói cụ thể chuyển nhượng bao nhiêu diện tích đất thổ cư hay nông nghiệp mà chỉ nói khi nào có giấy CNQSD đất (gọi tắt là bìa đỏ) sẽ giao lại cho 03 gia đình. Quá trình sử dụng đất vì lý do đất đá ong nên không trồng cây được, cả ba hộ gia đình đã phải thuê xe, múc đá ong, đổ đất màu thì mới canh tác được như hiện nay.

Từ khi nhận chuyển nhượng đất đến nay do ông Đ, bà L vẫn chưa đưa bìa đỏ đất cho chúng tôi chưa thể hoàn thành thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định. Do đó đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị S, ông Lê Mạnh C, bà Trần Thị T và ông Đ, bà L theo quy định của pháp luật.

Theo bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn ông Hồ Văn Đ và bà Nguyễn Thị L trình bày như sau:

Bị đơn nhất trí với lời trình bày của nguyên đơn về nội dung chuyển nhượng đất vào ngày 08/3/2004 không bổ sung thêm.

Về nguồn gốc thửa đất là do vợ chồng ông Đ, bà L nhận chuyển nhượng 1.000m² từ hộ ông Trần Quang H vào khoảng tháng 4 năm 1999 với giá chuyển nhượng 3.000.000 đồng.

Khi nhận chuyển nhượng diện tích đất này ông H chưa được Nhà nước cấp GCNQSD đất. Lúc này, vợ chồng ông Đ và vợ chồng ông H chỉ lập giấy mua bán viết tay với nhau mà không ra chính quyền địa phương xác nhận. Ông H là người đại diện ký vào giấy mua bán đất. Các bên đã hoàn tất việc giao tiền và bàn giao đất để sử dụng. Ông H cũng hứa khi nào đất được cấp GCNQSD đất sẽ giao lại để làm thủ tục chuyển nhượng. Vì là chỗ quen biết nên tin tưởng vào lời hứa của ông H. Khi chuyển nhượng ông H nói đây là đất thổ cư.

Ngày 08/3/2004, vì không còn nhu cầu sử dụng đất nói trên nữa nên gia đình ông Đ đã chuyển nhượng cho 03 hộ (bà S, ông C, ông L) như đã trình bày ở trên. Khi chuyển nhượng thì ông Đ, bà L có nói là đất thổ cư nhưng không chia cụ thể từng phần đất thổ cư cho mỗi người là bao nhiêu. Theo bì đồ đã cấp đổi thửa đất này có 400m² đất thổ cư và 600m² đất nông nghiệp thì 03 hộ tự tính với nhau theo tỷ lệ còn ông Đ, bà L không biết.

Đến tháng 9/2016, UBND xã E có mời các bên lên làm việc để giải quyết khiếu nại đòi đất của bà Nguyễn Thị Mỹ L với 03 hộ ông C, bà S, ông T. Lúc này các bên mới biết diện tích đất 1.000m² nêu trên đã được cấp GCNQSD mang tên bà L. Việc sang nhượng đất cho bà L là do ông Trần Quang H chuyển nhượng.

Nay nguyên đơn khởi kiện thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ L, đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị Thanh H trình bày:**

Năm 2015 (không nhớ rõ ngày tháng) bà Nguyễn Thị Mỹ L có nhận chuyển nhượng của ông Trần Quang H, bà Phan Thị X diện tích đất 1.000m² đất (trong đó có 400m² đất thổ cư) tại thửa đất số 16351, tờ bản đồ số 70, xã E, huyện C, đất đã được cấp GCNQSD đất mang tên hộ ông Trần Quang H và bà Phan Thị X với giá 190.000.000 đồng. Bà L đã giao đủ tiền cho ông H, bà X, bà L đã được ông bà H, Xuân và đại diện Ngân hàng HD Bank huyện C chỉ vị trí đất chứ không lập biên bản bàn giao đất, hiện trạng đất (trên đất có một căn nhà nhỏ, cà phê, tiêu). Khi các bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng xong bà L đã được UBND huyện C cấp GCNQSD đất đối với thửa đất nói trên số BX 860323 ngày 12/11/2015 mang tên bà Nguyễn Thị Mỹ L tuy nhiên bà L chưa sử dụng, canh tác trên đất này ngày nào. Sau khi có GCNQSD đất bà L tới đất để canh tác thì mới biết trên đất đã có người ở và sử dụng đất nên bà L đã làm đơn khiếu nại gửi UBND xã E. Tại buổi hòa giải ở UBND xã các hộ ông C, bà S, bà T đã thống nhất trả lại đất cho bà L và xin bà L cho thu

hoạch vụ tiêu đến ngày 01/3/2017 sẽ trả lại đất. Nay nguyện vọng của bà L là giữ nguyên ý kiến theo biên bản hòa giải tại UBND xã E đã giải quyết.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quang H trình bày:**

Ông H vào làm công nhân Nông trường cà phê C năm 1999, được nông trường cấp diện tích đất khoảng 1.000m² tại thôn 8, xã E, huyện C. Do không có nhu cầu sử dụng nên ông H đã chuyển nhượng cho ông Hồ Văn Đ diện tích đất nói trên với giá tiền 3.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng các bên chỉ viết giấy tờ tay với nhau (do đất chưa được cấp GCNQSD đất) không qua xác nhận của chính quyền địa phương. Các bên đã hoàn tất việc thanh toán tiền và giao đất cho nhau. Ông Đ đã quản lý và sử dụng đất từ năm 1999.

Đến cuối năm 2001 chính quyền địa phương có chính sách cấp GCNQSD đất cho các hộ dân được cấp đất, Nông trường cà phê đã tự liên hệ, kết hợp UBND xã để làm các thủ tục cấp GCNQSD đất nói trên cho gia đình ông H. (Toàn bộ hồ sơ giấy tờ cấp bìa đỏ là do Nông trường tự làm thủ tục để cấp GCNQSD đất cho gia đình ông H). Ngày 02/3/2001 ông H được cấp GCNQSD đất mang tên hộ ông Trần Quang H có số thửa 16351, tờ bản đồ số 70 tại xã E (là thửa đất đã chuyển nhượng cho ông Đ). Ông H khai nại việc chuyển nhượng giữa ông H và ông Đ đã xong, do đó ông Đ có nghĩa vụ làm các thủ tục để sang tên nhưng từ khi chuyển nhượng đến nay ông Đ không trình báo chính quyền, nên giấy CNQSD đất (bìa đỏ) vẫn mang tên hộ ông Trần Quang H.

Từ khi được cấp GCNQSD đất thì gia đình ông H đã sử dụng để thế chấp vay tiền ngân hàng trong nhiều năm liền. Đến năm 2014 gia đình ông H vay ngân hàng HD Bank số tiền 80.000.000 đồng, khi đó bà Nguyễn Thị H (mẹ đẻ của bà Nguyễn Thị Mỹ L) làm nghề đào hạn ngân hàng đã trả 80.000.000 đồng gốc cho ông H để lấy giấy tờ thế chấp rồi làm thủ tục vay nhưng vì nợ xấu nên ngân hàng không cho vay lại, ông H đã giao GCNQSD đất cho bà H để bà H đi giao dịch các ngân hàng khác vay tiền nhưng cũng không được. Vì vậy, bà H đã yêu cầu ông H thực hiện việc chuyển nhượng đất nói trên cho bà Nguyễn Thị Mỹ L (là con gái bà H) để bà L đứng tên vay nợ, tránh nợ xấu, sau một thời gian ông H trả tiền thì bà H sẽ trả lại bìa đỏ. Sau khi được ông H đồng ý thì các bên thực hiện việc hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng đất tại Phòng công chứng số 1 và sang tên GCNQSD đất tại UBND huyện C vào ngày 12/11/2015. Các bên chỉ thực hiện mua bán trên giấy tờ chứ không chỉ đất, giao đất hay ra thực địa. Ông H xác định hợp đồng chuyển nhượng đất giữa gia đình ông H và bà L chỉ là tạm thời theo yêu cầu của bà H. Sau này ông H có tiền sẽ trả nợ và lấy lại bìa đỏ để giao lại cho ông Đ.

Việc ông Đ đã chuyển nhượng đất cho các hộ bà S, ông C, bà T, ông L thì ông H có nghe nói nhưng không biết cụ thể. Sau khi chuyển nhượng thì ông Đ quản lý đất hay ai quản lý thì ông H không biết.

Ông H xác định thửa đất trên là tài sản riêng của vợ chồng ông H, bà X được cấp từ năm 1999, khi đó các con còn nhỏ, cùng năm được cấp thì vợ chồng ông H đã bán cho ông Đ. Do đó các con không đóng góp cũng không liên quan gì tài sản này, đề nghị Tòa án không đưa các con của ông bà H, X vào tham gia tố tụng.

Bà X trình bày: Năm 1999 ông H tự ý bán đất cho gia đình ông Đ, bà L thì bà X không biết và không được sự đồng ý của bà X do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông Đ, bà L là không có hiệu lực. Nay nguyên đơn khởi kiện thì bà X muốn nhận đất lại để sử dụng và việc phía bị đơn tự ý bán cho nguyên đơn thì bị đơn phải tự chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, ông C xác định đã nhận chuyển nhượng QSD đất của ông Hồ Văn Đ từ ngày 08/3/2004 và đã quản lý, chăm sóc cây lâu năm gồm cả phê tiêu cho đến nay không có ai tranh chấp; phía ông H lại tiếp tục chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mỹ L nên gây ra tranh chấp. Nay tôi đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ quy định của pháp luật bảo vệ quyền lợi cho gia đình tôi và bà S.

Bà T: Tôi đồng ý với ý kiến phát biểu của ông C. Đề nghị Tòa án giải quyết theo định pháp luật.

Bà S: Tôi đồng ý với ý kiến của ông C, bà T. Việc chuyển nhượng giữa ông Đ, bà L và 03 gia đình chúng tôi là có trên thực tế, chúng tôi đã sử dụng đất 13 năm không tranh chấp với ai nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo quy định pháp luật. Nguyên vọng của chúng tôi muốn được nhận đất để tiếp tục sử dụng đất lâu dài.

Bà H: Năm 2015 bà Nguyễn Thị Mỹ L có nhận chuyển nhượng của ông Trần Quang H, bà Phan Thị X diện tích đất 1.000m² đất thuộc thửa đất số 16351, tờ bản đồ số 70, xã E, huyện C. Các bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng xong bà L giao đủ tiền cho ông H, bà X và được UBND huyện C cấp GCNQSD đất đối với thửa đất nói trên số BX 860323 ngày 12/11/2015 mang tên bà Nguyễn Thị Mỹ L. Đến nay bà L chưa nhận được đất để canh tác nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện để bà L được quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận do nhà nước cấp.

- Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư Kuin phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và đề nghị hướng giải quyết vụ án: Việc Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin đưa vụ án kiện “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ra xét xử ngày hôm nay là đúng thời gian và thẩm quyền quy định tại khoản 5 Điều 26, khoản 1 Điều 35 BLTTDS. Quá trình tiến hành tố tụng Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng trình tự quy định và đúng pháp luật.

- Về thu thập chứng cứ đúng theo quy định, về thời hạn giải quyết vụ án đúng trình tự và thời gian theo quy định pháp luật.

- Về nội dung:

Áp dụng các Điều 127, 128, 137 Bộ luật dân sự 2005; khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013:

Hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Văn Đ và bà Nguyễn Thị L với hộ bà Nguyễn Thị S và hộ ông Lê Mạnh C.

Buộc bà Nguyễn Thị S hoàn trả diện tích đất 320m² cùng toàn bộ tài sản trên đất cho hộ ông Hồ Văn Đ, bà Nguyễn Thị L.

Buộc ông Lê Mạnh C và bà Trần Thị T hoàn trả diện tích đất 500m² cùng toàn bộ tài sản trên đất cho ông Đ, bà L.

Buộc ông Hồ Văn Đ, bà L hoàn trả lại số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.000.000 đồng và thanh toán giá trị cây trồng, giá trị chênh lệch của diện tích đất 320m² cho bà Nguyễn Thị S.

Buộc ông Đ, bà L hoàn trả số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.500.000 đồng và thanh toán giá trị tài sản, cây trồng trên đất, giá trị chênh lệch của diện tích đất 500m² cho hộ ông Lê Mạnh C và bà Trần Thị T.

Đề nghị Hội đồng xem xét lỗi của các bên làm cho giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu đã có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày và lời tranh luận của đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Xác định quan hệ pháp luật là vụ án “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; Tài sản tranh chấp và bị đơn đều có nơi cư trú tại huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin theo quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Ngày 23/11/2017 tất cả các đương sự đều có mặt để tham gia và trình bày tại phiên tòa đầy đủ. Do đương sự đưa ra ý kiến, tình tiết mới nên Hội đồng xét xử đã tạm ngừng phiên tòa. Ngày 22/12/2017 Hội đồng xét xử tiếp tục phiên tòa tuy nhiên ông Hồ Văn Đ, bà Nguyễn Thị L, bà Phan Thị X vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 259 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về áp dụng pháp luật: Thời điểm các bên thực hiện giao dịch ngày 08/3/2004 nên căn cứ điểm c khoản 1 Điều 688 BLDS năm 2015 và BLDS năm 2005 để giải quyết về nội dung vụ án.

[3] Về nội dung:

Ngày 08/3/2004 ông Hồ Văn Đ, bà Nguyễn Thị L có giao dịch chuyển nhượng QSD đất cho 03 hộ gồm bà Nguyễn Thị S diện tích đất 320m², ông Lê Mạnh C, bà Trần Thị T diện tích đất 500m², ông Đồng Văn L diện tích đất 180m² thuộc thửa đất số 16351, tờ bản đồ số 70, xã E, huyện C với giá chuyển nhượng là 3.000.000 đồng. (Hiện nay ông L đã chuyển nhượng tiếp cho ông Phạm Văn T và bà Hoàng Thị Lệ N. Ông T bà N không có yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp). Hiện trạng đất khi chuyển nhượng là đất trắng và đá ong. Khi chuyển nhượng giữa các bên đã lập thành văn bản có xác nhận của Trưởng ban tự quản thôn 8, xã E. Tương ứng với diện tích đất nhận chuyển nhượng mỗi hộ trả số tiền như sau: Hộ ông C trả 1.500.000 đồng; bà S phải trả 1.000.000 đồng; còn lại ông L là 500.000 đồng. Các bên đã hoàn tất việc giao tiền và bàn giao đất để canh tác sử dụng ổn định từ năm 2004 đến nay.

Về nguồn gốc đất: Năm 1999 ông Trần Quang H là công nhân nông trường cà phê C do đó được nông trường cấp diện tích đất khoảng 1.000m² tại thôn 8, xã E, huyện C. Do không có nhu cầu sử dụng nên ông H chuyển nhượng đất cho ông Hồ Văn Đ với giá 3.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng các bên chỉ viết giấy tờ tay với nhau (vì đất chưa được cấp GCNQSD đất) không qua xác nhận của chính quyền địa phương. Các bên đã hoàn tất việc thanh toán tiền và giao đất cho nhau. Giấy chuyển nhượng QSD đất do ông Đ giữ nhưng nay đã bị thất lạc nên không có để giao nộp tại Tòa án.

Sau khi nhận chuyển nhượng QSD đất của ông H, ông Đ đã quản lý, chăm sóc đất 05 năm do không có nhu cầu sử dụng đất nên đến năm 2004 ông Hồ Văn Đ tiếp tục chuyển nhượng cho ông C, bà S và ông L. Khi chuyển nhượng các bên chỉ làm giấy viết tay đề ngày 08/3/2004 được Ban tự quản thôn 8, xã E xác nhận.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà L và gia đình ông Lê Mạnh C, bà Nguyễn Thị S là giấy viết tay là không đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm chuyển nhượng QSD đất ông Đ không có giấy chứng nhận QSD đất, cũng không xuất trình giấy tờ gì để chứng minh diện tích đất 1.000m² là thuộc quyền sử dụng đất của ông Đ mà chuyển nhượng cho ông C và bà S là không đúng quy định. Nội dung của hợp đồng thể hiện việc ông Đ, bà L chuyển nhượng cho ông Lê Mạnh C 500m²; bà Nguyễn Thị S 320m², ông Đồng Văn L diện tích còn lại. Các bên đã thực hiện việc giao số tiền, 3.000.000 đồng cho ông Đ, phía ông Đ đã giao đất cho ông C và bà S (được các bên thừa nhận). Hiện trạng thửa đất khi chuyển nhượng cho 03 hộ là đất trắng đá ong, nay các bên đã cải tạo, đổ đất màu và trồng cây lâu năm.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên, tại thời điểm ông Đ và 03 hộ gia đình sang nhượng quyền sử dụng đất thì ông H đã được UBND huyện K (nay là huyện C) cấp GCNQSD đất từ năm 2001. Khi đó ông Đ không làm thủ tục sang tên từ ông H qua ông Đ để ông Đ sang tên cho 03 gia đình nói trên là chưa thực hiện đúng quy định

pháp do không đủ điều kiện để chuyển nhượng đất theo điểm a khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003 nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đ với ông Lê Mạnh C, bà Trần Thị T, bà Nguyễn Thị S là vô hiệu.

Hiện nay gia đình ông Đ đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đứng tên gia đình ông Đ nên không đủ cơ sở pháp lý để thực hiện. Do đó, Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn, hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/3/2004 giữa đồng nguyên đơn ông Lê Mạnh C, bà Trần Thị T, bà Nguyễn Thị S và bị đơn ông Hồ Văn Đ, bà Nguyễn Thị L.

Hiện nay ông Lê Mạnh C và bà Trần Thị T đang quản lý, sử dụng một phần thửa đất có số thửa 16351, tờ bản đồ số 70 tại xã E, huyện C, tỉnh Đ có diện tích 500m² có tứ cận:

Phía Đông giáp phần đất bà S nhận chuyển nhượng cạnh dài 10 mét;

Phía Tây giáp đường đi cạnh dài 10 mét;

Phía Nam giáp đất ông C cạnh dài 50 mét;

Phía Bắc giáp đất ông C và đất của bà S cạnh dài 50 mét.

Tài sản trên đất gồm có: 01 Chuồng heo móng xây đá hộc, tường xây gạch ống, cao bình quân 1 mét, nền lán xi măng, kèo gỗ, không trần, mái Fibrocimet nghiêng về một phía có diện tích 23,345m²; Hàng rào lưới B40, chân tường xây gạch, cao 0,5 mét, không lót móng, trụ bê tông cốt thép, giăng lưới B40 dài 31,5 mét; Hàng rào gồm 09 trụ gỗ; Lưới B40 dài 24 mét; Cây trồng trên đất gồm: 01 cây xà cừ; cây tiêu trồng từ năm 2010 loại A 45 cây, loại B 07 cây, loại C 08 cây; 02 cây điều (trụ tiêu); 58 cây muồng đen (trồng 07 năm); cà phê loại A 30 cây, loại B 05 cây, loại C 04 cây. Tổng giá trị 63.652.316 đồng.

- Bà Nguyễn Thị S đang quản lý và sử dụng một phần thửa đất có số thửa 16351, tờ bản đồ số 70 tại xã E, huyện C, tỉnh Đ có diện tích 320m² có tứ cận:

Phía Đông giáp phần đất ông L nhận chuyển nhượng cạnh dài 10 mét.

Phía Tây giáp đất ông C nhận chuyển nhượng cạnh dài 10 mét

Phía Nam giáp đất ông C cạnh dài 32 mét

Phía Bắc giáp đất bà S cạnh dài 32 mét

Tài sản trên đất gồm có: Cây trồng trên đất gồm: Cây tiêu trồng năm 2016 loại A 07 cây, cây tiêu trồng năm 2015 loại A 10 cây, cây tiêu trồng năm 2012 loại A 34 cây; 13 trụ xi măng trồng tiêu; 31 cây muồng đen (trồng 03 năm); 01 cây bơ loại A (trồng 05 năm), 01 cây bơ loại B (trồng 02 năm); 01 cây chuối có buồng, 11 cây chuối không có buồng, 01 cây mít (trồng 10 năm). Tổng giá trị là 30.442.100 đồng.

Qua tham khảo giá thị trường đối với đất trống đã đổ đất màu san lấp là 150.000.000 đồng/sào.

Xét về lỗi của các bên Hội đồng xét xử thấy rằng: Ông Đ và bà L là người không thực hiện đúng cam kết của mình làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể thực hiện được, do vậy ông Đ và bà L phải chịu trách nhiệm bồi thường toàn bộ thiệt hại cho gia đình ông C và bà S cụ thể như sau:

Đối với phần của gia đình ông Lê Mạnh C về đất là 500m² giá thị trường là 75.000.000đồng và tài sản trên đất là 63.652.316 đồng; phần của bà Nguyễn Thị S về đất là 48.000.000 đồng và tài sản trên đất là 30.442.100 đồng.

Buộc ông C, bà T và bà S phải giao diện tích thực tế là 820m² thuộc một phần thửa đất số 16351, tờ bản đồ số 70 của UBND xã E, huyện C và tài sản gắn liền trên đất cho ông Hồ Văn Đ và bà Nguyễn Thị L.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa hộ ông Trần Quang H và bà Trần Thị Mỹ L các đương sự (ông C, bà S, bà T) không làm đơn khởi kiện; phía ông Đ, bà L cũng không có đơn phản tố; ông , bà X và bà L cũng không có đơn yêu cầu độc lập mặc dù đã được cán bộ Tòa án giải thích nhưng không ai có đơn yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Hồ Văn Đ và bà Nguyễn Thị L phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 07/7/2017 số tiền 1.500.000 đồng.

Ông C, bà T và bà S được nhận lại số tiền 1.500.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản sau khi thu được của ông Đ và bà L.

Về án phí: Ông Đ và bà L phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 121, 127, 128 và Điều 137 BLDS năm 2005;

Căn cứ khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm a khoản Điều 27 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 lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Mạnh C, bà Trần Thị T và bà Nguyễn Thị S.

Tuyên bố giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/3/2004 đối với diện tích 820m² thuộc một phần thửa đất số 16351, tờ bản đồ số 70 tại thôn 8, xã E, huyện K (nay là huyện C) giữa ông Lê Mạnh C, bà Trần Thị T, bà Nguyễn Thị S và ông Hồ Văn Đ, bà Nguyễn Thị L là vô hiệu.

Buộc ông Hồ Văn Đ và bà Nguyễn Thị L phải có trách nhiệm hoàn trả giá trị đất và tài sản trên đất cho ông Lê Mạnh C, bà Trần Thị T số tiền 138.652.316 đồng (*Một trăm ba mươi tám triệu sáu trăm năm mươi hai ngàn ba trăm mười sáu đồng*) và bà

Nguyễn Thị S số tiền 78.442.100 đồng (*Bảy mươi tám triệu bốn trăm bốn mươi hai ngàn một trăm đồng*).

Buộc ông Lê Mạnh C và bà Trần Thị T phải giao trả cho ông Hồ Văn Đ và bà Nguyễn Thị L diện tích đất 500m² thuộc một phần thửa đất số 16351, tờ bản đồ số 70 tại xã E, huyện C, tỉnh Đ có tứ cận:

Phía Đông giáp phần đất bà S nhận chuyển nhượng cạnh dài 10 mét;

Phía Tây giáp đường đi cạnh dài 10 mét;

Phía Nam giáp đất ông C cạnh dài 50 mét;

Phía Bắc giáp đất ông C và đất của bà Sinh cạnh dài 50 mét.

Tài sản trên đất gồm có: 01 Chuồng heo móng xây đá hộc, tường xây gạch ống, cao bình quân 1 mét, nền lán xi măng, kèo gỗ, không trần, mái Fibrocimen nghiêng về một phía có diện tích 23,345m²; Hàng rào lưới B40, chân tường xây gạch, cao 0,5 mét, không lót móng, trụ bê tông cốt thép, giăng lưới B40 dài 31,5 mét; Hàng rào gồm 09 trụ gỗ; Lưới B40 dài 24 mét; Cây trồng trên đất gồm: 01 cây xà cừ; cây tiêu trồng từ năm 2010 loại A 45 cây, loại B 07 cây, loại C 08 cây; 02 cây điều (trụ tiêu); 58 cây muồng đen (trồng 07 năm); cà phê loại A 30 cây, loại B 05 cây, loại C 04 cây.

Buộc bà Nguyễn Thị S phải giao trả cho ông Hồ Văn Đ và bà Nguyễn Thị L diện tích đất 320m² thuộc một phần thửa đất số 16351, tờ bản đồ số 70 tại xã E, huyện C, tỉnh Đ có tứ cận:

Phía Đông giáp phần đất ông L nhận chuyển nhượng cạnh dài 10 mét;

Phía Tây giáp đất ông C nhận chuyển nhượng cạnh dài 10 mét;

Phía Nam giáp đất ông C cạnh dài 32 mét;

Phía Bắc giáp đất bà S cạnh dài 32 mét.

Tài sản trên đất gồm có: Cây trồng trên đất gồm: Cây tiêu trồng năm 2016 loại A 07 cây, cây tiêu trồng năm 2015 loại A 10 cây, cây tiêu trồng năm 2012 loại A 34 cây; 13 trụ xi măng trồng tiêu; 31 cây muồng đen (trồng 03 năm); 01 cây bơ loại A (trồng 05 năm), 01 cây bơ loại B (trồng 02 năm); 01 cây chuối có buồng, 11 cây chuối không có buồng, 01 cây mít (trồng 10 năm).

Về chi phí tố tụng: Ông Hồ Văn Đ và bà Nguyễn Thị L phải chịu 1.500.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đã chi ngày 07/7/2017.

Ông Lê Mạnh C, bà Trần Thị T và bà Nguyễn Thị S được nhận lại 1.500.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản sau khi thu được của ông Hồ Văn Đ và bà Nguyễn Thị L.

* Về án phí: Ông Hồ Văn Đ và bà Nguyễn Thị L phải chịu 10.854.720 đồng án phí DSST và 300.000 đồng án phí DSST về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ông Lê Mạnh C, bà Trần Thị T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.875.000 đồng theo biên lai thu số AA/2014/0036188 ngày 12/12/2016 đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

Bà Nguyễn Thị S được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.250.000 đồng theo biên lai thu số AA/2014/0036189 ngày 12/12/2016 đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

Nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật THADS thì người được thi hành án, 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 và Điều 9 Luật THADS; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật THADS./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Cư Kuin;
- Người tham gia tố tụng;
- THADS huyện Cư Kuin;
- Lưu HS, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lê Lợi