TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 1 - LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 32/2025/DS-ST
Ngày: 26/08/2025
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất; yêu cầu văn bản công chứng vô hiệu; giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và kiện đòi tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy V

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đoàn Quang G

2. Bà Trần Thị Th.

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị H – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Lâm Đồng *tham gia phiên tòa:* Bà Cao Thị Bích H - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Lâm Đ xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý 45/2023/TB-TLVA ngày 18/12/2023 về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* và thụ lý bổ sung số 45A/2024/TB-TLVA ngày 18/3/2024 về "*hủy văn bản công chứng về thỏa thuận vị trí diện tích*", thụ lý bổ sung số 45B/2025/TB-TLVA ngày 09/5/2025 về "*giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu"* và 45C/2025/TB-TLVA ngày 09/05/2025 về việc: "*kiện đòi tài sản"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 19/2025/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 07 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 59/2025/QĐST-DS ngày 14/08/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Lâm Đồng giữa:

- *Nguyên đơn*: Ông Bùi Văn H, sinh năm: 1979, bà Ma C sinh năm: 1984. Cùng trú tại địa chỉ: Thôn 2, xã Lạc D, tỉnh Lâm Đ. (xã Đạ Sar cũ). Có đơn vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Ma Cam: Ông Nguyễn Huy T, sinh năm: 1962. Địa chỉ: Số 79 Nguyễn Văn Trỗi, phường Xuân H - Đà L, tỉnh L Đ. (Theo văn bản ủy quyền số 3501 quyển số 12/2023TP/CC-SCC ngày 19/12/2023). Có mặt

- *Bị đơn:*

1. Ông Kon Sơ Ha L, sinh năm: 1966, bà Lơ Mu K'S, sinh năm: 1969. Cùng trú tại địa chỉ: Thôn 2, xã Lạc D, tỉnh Lâm Đ. (xã Đa S, huyện Lạc D cũ) Có mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lơ Mu K'S: Ông Kon Sơ Ha L, sinh năm: 1966. Địa chỉ: Thôn 2, xã Lạc D, tỉnh Lâm Đ. (xã Đạ Sar, huyện Lạc D cũ) (*Theo văn bản ủy quyền số 60 ngày 22/3/2024 tại Văn phòng công chứng Đỗ Thị Hồng Trinh)*

2. Bà Đặng Thị L, sinh năm: 1987; ông Nguyễn Quốc T. Cùng trú tại địa chỉ: Thôn 5, xã Lạc D, tỉnh Lâm Đ. (xã Đa S, huyện Lạc D cũ). Có mặt

Người đại diện theo ủy quyền cho ông Nguyễn Quốc T: Bà Đặng Thị L (*theo hợp đồng ủy quyền số 1384/2025/CCGD ngày 18/8/2025*)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Đặng Thị L: Ông Dương Văn V, sinh năm: 1973. Địa chỉ: Số 70 quốc lộ 20 Lâm Tu 1, xã D'R, huyện Đơn D, tỉnh Lâm Đ nay là Số 70 quốc lộ 20 Lâm T 1, xã D'R, tỉnh Lâm Đ. Có mặt.

- *Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Lơ Mu Ha N, sinh năm: 1992

2. Ông Lơ Mu Ha M, sinh năm: 1997

3. Ông Lơ Mu Ha Ja La K, sinh năm: 1998

4. Bà Lơ Mu K' Y, sinh năm: 2006

5. Ông Lơ Mu Ha X, Sinh năm: 1999.

Cùng trú tại địa chỉ: Thôn , xã Lạc Dư, tỉnh Lâm Đồ (xã Đa S, huyện Lạc D cũ) Tất cả đều có đơn vắng mặt.

6. Văn phòng Công chứng Đoàn Quang L đổi tên thành Văn phòng Công chứng Nguyễn Anh T. Địa chỉ: Số 179 Phan Chu Trinh, phường 9 cũ nay là Phường Lâm V – Đà L, tỉnh Lâm Đ. Có đơn vắng mặt.

7. Ông Lơ Mu Ha D, sinh năm: 1958. Địa chỉ: Thửa đất số 51, tờ bản đồ số 2, thôn 2, xã Lạc D, tỉnh Lâm Đ. (xã Đa S cũ, huyện Lạc D). Có đơn vắng mặt.

8. Bà Bon Đơng Ha H, sinh năm: 1958. Địa chỉ: Thửa đất số 56, tờ bản đồ số 02, thôn 2, xã Đa Sar, huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng. (xã Đa Sar cũ, huyện Lạc Dương). Có đơn vắng mặt.

9. Bà Liêng Jrang Ha K, sinh năm: 1956. Địa chỉ: Thửa đất số 57 tờ bản đồ số 02, thôn 2, xã Đa S, huyện Lạc Dg, tỉnh Lâm Đ. (xã Đa S cũ, huyện L Dư). Có đơn vắng mặt.

10. Bà Lê Thị Kh, sinh năm: 1957; địa chỉ: Thôn 2, huyện Lạc Dư, tỉnh Lâm Đ. (xã Đa S cũ, huyện Lạc D). Có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Nguyên đơn ông Bùi Văn H và bà Ma C trình bày:***

Nguồn gốc đất bà Ma Ca và ông Hu nhận chuyển nhượng từ ông Quý không rõ địa chỉ cụ thể. Sau đó vợ chồng ông H, bà Ma C trực tiếp vào ngày

18/12/2019 cùng vợ chồng ông Kon Sơ Ha L, bà Lơ Mu K S và các thành viên hộ gia đình là ông Lơ Mu Ha N; ông Lơ Mu Ha M; ông Lơ Mu Ha Ja La K, bà Lơ Mu K' Y, ông Lơ Mu Ha Xl lập hợp đồng chuyển nhượng một phần diện tích cho nguyên đơn (ông Hu bà Ma C) thuộc thửa đất số 199, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại Thôn , Đạ Sar, huyện Lạc D, tỉnh Lâm Đ nay là xã Lạc D, tỉnh LĐ.

Bà Ma C là người đi đăng ký biến động, chuyển tên đồng sử hữu thể hiện tại hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 059835 và CX 059834 do Sở Tài nguyên môi trưởng tỉnh Lâm Đ cùng cấp ngày 24/6/2020. Giá chuyển nhượng là 600.000.000đ với diện tích là 2.021.00 m^2

Do diện tích chuyển nhượng không được tách thửa nên các bên có lập văn bản thỏa thuận vị trí diện tích tại Văn phòng công chứng Đoàn Quang L ngày 31/12/2019 thì:

"Vị trí 1: Phần diện tích của ông Bùi Văn H cùng vợ là bà Ma C được sử dụng phần diện tích là 300 m^2 đất ở nông thôn.

Vị trí 2: Phần diện tích của ông Kon Sơ Ha L cùng vợ là bà Lơ Mu K S được sử dụng phần diện tích là 1.721 m^2 (trong đó có 1.621 m^2 đất trồng cây lâu năm; 100 m^2 đất ở nông thôn)

Được biết ông Kon Sơ Ha L và bà Lơ Mu K S chuyển nhượng đất cho bà Đặng Thị L, ông Nguyễn Quốc T bằng giấy viết tay mà không thông báo cho nguyên đơn (ông H, bà Ma C) và nguyên đơn là người đồng sử dụng đối với diện tích đất tranh chấp cũng chưa có ý kiến bằng văn bản về việc chuyển nhượng diện tích đất nói trên. Phần diện tích đất này ông L và bà K'S chuyển nhượng cho bà L, ông T là trái pháp luật vì ông L, bà K'S không phải là chủ sử dụng đất mà theo văn bản thỏa thuận thì vị trí chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng đất của ông H, bà Ma C. Do đó nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án: Tuyên hủy giấy viết tay chuyển nhượng đất lập ngày 03/07/2021 giữa ông Kon Sơ Ha L, bà Lơ Mu K S chuyển nhượng cho bà Đặng Thị L, ông Nguyễn Quốc T do vô hiệu vi phạm về hình thức và nội dung. (BL 01, 42, 43)

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông L, bà K'S về việc tuyên bố văn bản thỏa thuận vị trí diện tích đồng sử dụng được lập tại Văn phòng công chứng Đoàn Quang L vào ngày 31/12/2019 là vô hiệu thì ông H và bà Ma C đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Tại lời khai ngày 20/8/2025 thì ông Huy đồng ý hủy văn bản do vị trí thỏa thuận sai so với sử dụng thực tế.

Đối với yêu cầu phản tố trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hiện nay bà Ma Ca đang trực tiếp quản lý, giữ giấy chứng nhận của ông Ha Li số sổ CX 059834 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh lâm Đồng cấp ngày 24/6/2020. Nguyên đơn ông H và bà Ma Ckhông đồng ý trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì để làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn nguyên đơn phải đến Ngân hàng làm thủ tục trả nợ cho bị đơn sau đó mới rút được sổ ra, tiếp theo phải tiến hành thủ tục biến động đất đai và làm sổ mới. (BL 94)

Đến ngày 26/3/2025 nguyên đơn ông Bùi Văn H có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện còn Ma Cvẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. (BL 213)

Đồng thời ông Bùi Văn H và bà Ma C có đơn xin vắng mặt (BL 95)

***Người đại diện theo ủy quyền cho bà Ma C: ông Nguyễn Huy T trình bày tại bản tự khai, biên bản làm việc và tại phiên tòa hôm nay*:** Ông T thống nhất như lời trình bày của bà Ma C, giữ nguyên yêu cầu như đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Ma C. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/7/2021 giữa ông Kon Sơ Ha Li, bà Lơ Mu K S với bà Đặng Thị L, ông Nguyễn Quốc T vì việc các bên chuyển nhượng 1.721 m^2 (trong đó 1621 m^2 đất trồng cây lâu năm và 100 m^2 đất ở nông thôn) hiện nay bà Ma C, ông H đang trực tiếp quản lý sử dụng. Trên đất hiện nay có một căn nhà tôn mẹ của ông H đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Đồng thời do diện tích đồng sử hữu nên bà Ma C ông H đề nghị nguyên đơn phải là người ưu tiên đầu tiên được quyền nhận chuyển nhượng phần diện tích 300 m^2 đất ở còn lại từ ông L, bà S.

Đối với yêu cầu tuyên bố văn bản thỏa thuận vị trí diện tích đất đồng sử dụng được lập tại Văn phòng công chứng Đoàn Quang L ngày 31/12/2019 là vô hiệu. Thì ông T xác định đúng là có sự sai lệch về vị trí bà Ma C và ông H đang trực tiếp quản lý sử dụng phần diện tích là 1721 m^2, ông Ha Lg bà K'S đang quản lý và sử dụng đối với phần diện tích 300m^2. Do đó đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định. Tại phiên tòa hôm nay ông Tài đồng ý hủy văn bản thỏa thuận lập ngày 31/12/2019 nói trên do có sự nhầm lẫn về vị trí sử dụng đất hiện các bên đang sử dụng và quản lý thực tế.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay bà Ma C đang trực tiếp quản lý, giữ giấy chứng nhận của ông Ha L số sổ CX 059834 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh lâm Đồng cấp ngày 24/6/2020. Tại phiên tòa hôm nay ông Nguyễn Huy T đại diện theo ủy quyền cho bà Ma Cam đồng ý trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên để làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn nguyên đơn phải đến Ngân hàng làm thủ tục trả nợ cho bị đơn sau đó mới rút được sổ ra, tiếp theo phải tiến hành thủ tục biến động đất đai và làm sổ mới. Việc này phải thuê dịch vụ làm chi phí bao nhiêu bà Ma Cam chưa xác định được và chưa thể cung cấp được tài liệu chứng cứ do đó trong vụ án này bà Ma C chưa khởi kiện đối với yêu cầu này nếu có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Ngoài ra ông T không trình bày gì thêm

**** Bị đơn vợ chồng ông Kon Sơ Ha L, bà Lơ Mu K S tại bản tự khai, phiên tòa trình bày:*** *(Bà Lơ Mu K'S ủy quyền cho ông Kon Sơ Ha Lg theo giấy ủy quyền số 60 ngày 22/3/2024 tại Văn phòng công chứng Đỗ Thị Hồng Tr BL 164)*

Vợ chồng ông bà là chủ sở hữu của phần diện tích đất 2286 m^2 thuộc thửa đất số 199, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại Thôn 2, Đạ Sar, huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đ nay là xã Lạc Dg, tỉnh Lâm Đ đã được Ủy ban nhân dân huyện Lạc D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 994748 vào ngày 19/4/2007. Vào ngày 18/01/2008, Ông L, bà K S có lập giấy viết tay chuyển nhượng cho ông Đinh Như Quý khoảng hơn 1000 m^2 có chiều ngang mặt tiền đường là 10 m và chiều sâu 75 m thuộc thửa đất nêu trên với giá 25.000.000đ– do lâu rồi ông bà không nhớ rõ địa chỉ cụ thể, ông bà chỉ nhớ phần diện tích đất mà ông bà chuyển

nhượng cho ông Q là phần diện tích đất lớn, chủ yếu là đất nông nghiệp, còn phần diện tích nhỏ là phần đất ở ông bà sử dụng.

Đến năm 2010, ông Q không có nhu cầu sử dụng nên chuyển nhượng phần đất này cho bà Ma C ông Bùi Văn H với giá 85.000.000đ. Do giữa ông bà và ông Q khi chuyển nhượng chỉ viết giấy tay nên khi bà Ma C, ông Bùi Văn H chuyển nhượng lại của ông Q cũng chỉ viết tay vì giữa vợ chồng ông bà với ông Q chưa làm thủ tục tách thửa và chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Đồng thời ông H, bà Ma C cũng nhận đất trực tiếp quản lý và sử dụng diện tích đất nêu trên từ đó đến nay.

Đến năm 2011 bà Ma C và ông H dựng một căn nhà tôn cấp 4 mái lợp tôn để mẹ ông H sinh sống, buôn bán ổn định. Sau đó bà C và ông H có đến gặp vợ chồng ông L, bà S để mượn sổ để làm thủ tục tách thửa thì vợ chồng ông bà có báo giấy chứng nhận đang thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Lạc D 50.000.000đ. Bà Ma C nói rằng nếu cho mượn sổ thì bà C tự bỏ số tiền 50.000.000đ để đi làm thủ tục tách thửa cho vợ chồng ông bà diện tích là 400 m^2. Sau khi thỏa thuận bằng miệng thì ngày 13/5/2019 ông bà đến Ngân hàng trả số tiền nợ là 50.000.000đ và lãi suất. Đồng thời ủy quyền cho bà Ma C thực hiện thủ tục làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc này ông bà không biết. Chỉ nghe bà Ma C có dặn có cơ quan nào yêu cầu ký do có biến động diện tích đất từ 2286 m^2 xuống còn 2021 m^2 nên Sở Tài nguyên môi trường cấp lại sổ mới. Sau đó ông Lg, bà K S đã trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng với bà Ma Ca, ông H vào ngày 18/12/2019 và có văn bản thỏa thuận vị trí diện tích đất theo đó vị trí cụ thể như sau:

"Vị trí 1: Phần diện tích của ông Bùi Văn H cùng vợ là bà Ma C được sử dụng phần diện tích là 300 m^2 đất ở nông thôn.

Vị trí 2: Phần diện tích của ông Kon Sơ Ha L cùng vợ là bà Lơ Mu K S được sử dụng phần diện tích là 1.721 m^2 (trong đó có 1.621 m^2 đất trồng cây lâu năm; 100 m^2 đất ở nông thôn)

Nhưng thực tế thì bà Ma C ông H sử dụng phần diện tích lớn là 1721 m^2 và vợ chông ông L, bà K S sử dụng phần diện tích đất ở là 300 m^2. Các bên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (đồng sở hữu do không được tách thửa)

Đến năm 2021 ông bà có đến nhà bà Ma C, ông H để đòi sổ đỏ nhưng được trả lời là bà Ma Cam đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do con út của ông bà bị bệnh cần tiền nên ông bà có gặp bà Ma Cam đề nghị chuyển nhượng số diện tích còn lại cho bà Ma C thì được bà Ma C trả giá là 500.000.000đ và nói trừ chi phí làm sổ đỏ là 200.000.000đ thì vợ chồng ông bà không đồng ý. Lúc này bà Ma C trả lời với vợ chồng ông bà bán cho ai được cao hơn thì bán. Sau đó ông bà có trao đổi sự việc này với bà Lg và bà Lg vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng phần diện tích nói trên. Ông bà và bà Lương có đến trả số tiền 50.000.000đ bà Ma C trả giúp cho ông bà ở Ngân hàng nông nghiệp tuy nhiên ông H không đồng ý trả sổ đỏ và không đồng ý nhận số tiền 50.000.000đ

và cho rằng bà Ma C đang cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì giao tiền cho bà Ma C chứ ông Huy không biết.

Ngày 03/7/2021 vợ chồng ông L, bà K'S và bà Đặng Thị L, ông Nguyễn Quốc T có làm hợp đồng chuyển nhượng đất viết tay với phần diện tích hơn 300 m^2 giá chuyển nhượng là 750.000.000đ. Ông Li, bà K 'S đã nhận 730.000.000đ.

Ông L, bà K S khẳng định phần diện tích lớn 1721 m^2 đã bán cho ông Q, hiện trạng là phần đất bà Ma C và ông Bùi Văn H đang trực tiếp quản lý và sử dụng. Đối với phần đất 300 m^2 vợ chồng ông đã chuyển nhượng bằng giấy viết tay cho bà Lg, ông T, hiện bà L, ông T đang trực tiếp quản lý và sử dụng. (BL23)

Vợ chồng ông bà có làm đơn lên UBND xã Đạ Sa, huyện Lạc Dư và được mời lên giải quyết thì bà Ma Cco gặp ông bà đề nghị rút đơn sẽ trả lại giấy chứng nhận cho ông bà. Do thiếu hiểu biết nên bà Ma C xúi dục vợ chồng ông bà khởi kiện bà L để lấy lại đất nhằm mục đích bán lại cho bà Ma C với giá 1 tỷ đồng sau đó khi biết khởi kiện bà Lg là không đúng nên ông bà đã rút đơn khởi kiện và được Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án. Đến tháng 11/2023 thì ông bà nhận được thụ lý về việc bà Ma C khởi kiện ông bà và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay giữa ông bà với bà Lưg. Việc ông bà chuyển nhượng cho bà Lương hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc và đã giao đất nhận 730.000.000đ của bà Lưg, ông Tu sử dụng ổn định từ năm 2021 đến nay. (BL 62, 63)

Nay ông bà biết là hợp đồng vô hiệu nên ông Kon Sơ Ha Lig, bà Lơ Mu K'S đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với việc Tuyên hủy giấy viết tay chuyển nhượng đất lập ngày 03/07/2021 giữa ông Kon Sơ Ha L bà Lơ Mu K S chuyển nhượng cho bà Đặng Thị Lư, ông Nguyễn Quốc T do vô hiệu vi phạm về hình thức và nội dung.

Đồng thời, Ngày 13/3/2024 ông Kon Sơ Ha L, bà Lơ Mu K S có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án tuyên Văn bản thỏa thuận vị trí, diện tích đất đồng sử dụng được lập tại Phòng Công chứng Đoàn Quang L theo số công chứng 5618 quyển số 05TB/CC-SCC/HĐGD ngày 31/12/2019 là vô hiệu do nhầm lẫn về vị trí đất các bên đang trực tiếp quản lý, sử dụng và buộc ông Bùi Văn Huy, bà Ma C phải trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX 059834 do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Lâm Đ cấp ngày 24/6/2020 cho ông bà.

Đến ngày 01/4/2025 vợ chồng ông Kon Sơ Ha L, bà Lơ Mu K S có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX 059834 do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Lâm Đ cấp ngày 24/6/2020 (Bl 92A)

Ngày 09/05/2025 ông Kon Sơ Ha L, bà Lơ Mu K S tiếp tục có đơn yêu cầu phản tố buộc ông Bùi Văn H bà Ma C phải trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX 059834 do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Lâm Đ cấp ngày 24/6/2020 cho ông bà. (BL 230)

Ông Kon Sơ Ha L, bà Lơ Mu K'S đồng ý trả lại số tiền 730.000.000đ cho bà Lương, ông T do hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/07/2021 giữa ông Kon Sơ Ha L, bà Lơ Mu K Son chuyển nhượng cho bà Đặng Thị L, ông Nguyễn Quốc T bị vô hiệu (BL 238)

Ngoài ra ông bà không trình bày gì thêm

Bị đơn vợ chồng bà Đặng Thị L và ông Nguyễn Quốc T (*người đại diện theo ủy quyền cho ông Nguyễn Quốc T là bà Đặng Thị L theo hợp đồng ủy quyền số 1384/2025/CCGD ngày 18/8/2025 tại bản tư khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa trình bày:*

Ngày 03/7/2021 vợ chồng bà Đặng Thị Lg, ông Nguyễn Quốc T với vợ chồng ông L, bà K'S có làm hợp đồng chuyển nhượng đất viết tay với diện tích là 446 m^2 tại thửa đất số 99 tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại Thôn , xã Đạ S, huyện Lạc D, tỉnh Lâm Đ nay là xã Lạc D, tỉnh Lâm Đ; giá chuyển nhượng là 750.000.000đ. Tuy nhiên, do có sự nhầm lẫn nên tại hợp đồng viết tay có thể hiện chuyển nhượng phần diện tích đất 1721 m^2 là do bà Ma C, ông Bùi Văn H đang trực tiếp quản lý và sử dụng, còn ông Kon Sơ Ha L, bà Lơ Mu K'S sử dụng 300 m^2 đất ở. Vợ chồng ông T, bà L đã thanh toán tiền chuyển nhượng cho ông Ha L, bà K'S là 730.000.000đ. Hiện nay chỉ còn 20.000,000đ.

Bà L, ông T đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông T, bà L yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ngày 09/05/2025 bà Đặng Thị Lg có đơn yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc ông Kon Sơ Ha L, bà Lơ Mu K'S có trách nhiệm trả lại cho bà L số tiền là 730.000.000đ không yêu cầu Tòa án tính trượt giá và không có yêu cầu gì khác. (BL 225)

Ngoài ra bà không trình bày gì thêm

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Đặng Thị L ông Dương Văn V trình bày tại phiên tòa: Thống nhất như lời trình bày của bà Lương.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Văn phòng Công chứng Đoàn Quang L đổi tên thành Văn phòng Công chứng Nguyễn Anh Tăng tại Công văn số 62/CV-VPCC ngày 28/8/2024 thể hiện ý kiến: Yêu cầu về việc hủy văn bản công chứng về thỏa thuận vị trí diện tích quyền sử dụng đất số công chứng 5618 quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/12/2019 do Công chứng viên văn phòng Công chứng Đoàn Quang L chứng nhận, căn cứ vào các quy định của pháp luật, yêu cầu của các bên thì việc kí kết hợp đồng giao dịch giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, có đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích nội dung thỏa thuận của các bên không vi phạm điều cấm của luật, không bị ép buộc không trái đạo đức xã hội. Người yêu cầu đã đọc giao dịch hợp đồng và đồng ý ký vào từng trang của hợp đồng. Công chứng viên thực hiện đầy đủ các quy trình của công chứng. Do đó quy trình thủ tục của hợp đồng giao dịch công chứng đảm bảo khách quan, đúng quy định của pháp luật

về công chứng. Do đó đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu để giải quyết theo quy định của pháp luật. Đồng thời đề nghị được vắng mặt. (BL 132)

- Các ông bà: Ông Lơ Mu Ha N; Ông Lơ Mu Ha M; Ông Lơ Mu Ha Ja La K; Bà Lơ Mu K' Y; Lơ Mu Ha Xl *tại các đơn xin vắng mặt và biên bản lấy lời khai thể hiện:* Các ông, bà đã nhận được thông báo về việc thụ lý vụ án và giấy triệu tập của Tòa án, các ông bà là con của ông Kon Sơ Ha Liêng, bà Lơ Mu K' S vào ngày 03/7/2021 bố mẹ các ông bà có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà Đặng Thị L, ông Nguyễn Quốc T, chuyển nhượng diện tích đất là 1.721m^2 thuộc thửa đất số 199, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại xã Đa Sar, huyện Lạc D, tỉnh Lâm Đ đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/6/2020. Đối với việc chuyển nhượng trên thì các ông bà không có công sức đóng góp cũng như không biết gì. Ông bà chỉ kí vào giấy chuyển nhượng ngày 03/7/2021 với tư cách là hộ gia đình. Do đó nay các bên khởi kiện tranh chấp các ông bà không liên quan đến việc chuyển nhượng cũng như tranh chấp nên không có ý kiến và yêu cầu gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định. (BL 67, 68, 69, 70, 71, 72, Bl 166)

- Ông Lơ Mu Ha D tại biên bản lấy lời khai của đương sự thể hiện: Ông đã nhận được thông báo về việc thụ lý vụ án và họa đồ đo vẽ hiện trạng diện tích đất tranh chấp ngày 18/6/2024. Đối với việc khởi kiện giữa bà Ma Cam, ông Bùi Văn Huy với vợ chồng ông Nguyễn Quốc T, bà Đặng Thị Lg; vợ chồng ông Kon Sơ Ha L, bà Lơ Mu K'S thì diện tích đất của ông thuộc thửa số 51, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại thôn 2, xã Đa S, huyện Lạc D, tỉnh Lâm Đ, hiện nay đã được tách thành 02 thửa mới gồm thửa đất số 235, 236 tờ bản đồ số 02. Về hiện trạng: Diện tích đất của ông tiếp giáp ranh với diện tích đất của bà Ma C ông H đang tranh chấp với ông Ha L, bà K' S, ranh được phân định bằng hàng rào lưới B40, cọc sắt V ông sử dụng ổn định từ trước cho đến nay không xảy ra tranh chấp. Nay giữa bà Ma C ông Bùi Văn H với vợ chồng ông Nguyễn Quốc T, bà Đặng Thị L; vợ chồng ông Kon Sơ Ha L, bà Lơ Mu K'S phát sinh tranh chấp thì ông không có ý kiến và yêu cầu gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định. Ông có đơn xin vắng mặt (BL 121, 119B)

- Ông Bon Đơng Ha Hay tại biên bản lấy lời khai của đương sự thể hiện: Ông đã nhận được thông báo về việc thụ lý vụ án và họa đồ đo vẽ hiện trạng diện tích đất tranh chấp ngày 18/6/2024. Đối với việc khởi kiện giữa bà Ma C, ông Bùi Văn H với vợ chồng ông Nguyễn Quốc T, bà Đặng Thị L; vợ chồng ông Kon Sơ Ha L, bà Lơ Mu K'S thì diện tích đất của ông đang sử dụng có hiện trạng nằm tiếp giáp ranh với diện tích đất của bà Ma C ông H đang tranh chấp với ông Ha L, bà K' S, ranh được phân định bằng hàng rào lưới B40, cọc sắt V ông sử dụng ổn định từ trước cho đến nay không xảy ra tranh chấp. Nay giữa bà Ma C, ông Bùi Văn H với vợ chồng ông Nguyễn Quốc T, bà Đặng Thị Lg; vợ chồng ông Kon Sơ Ha Li, bà Lơ Mu K'S phát sinh tranh chấp thì ông không có ý kiến và yêu cầu gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định. (BL 120, 119)

- Ông Liêng Jrang Ha K R tại biên bản lấy lời khai của đương sự thể hiện: Ông đã nhận được thông báo về việc thụ lý vụ án và họa đồ đo vẽ hiện trạng diện tích đất tranh chấp ngày 18/6/2024. Đối với việc khởi kiện giữa bà Ma C, ông Bùi Văn H với vợ chồng ông Nguyễn Quốc Tuấn, bà Đặng Thị L; vợ chồng

ông Kon Sơ Ha L, bà Lơ Mu K'S thì diện tích đất của ông đang sử dụng thuộc thửa số 57, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại thôn 2, xã Đa S, huyện Lạc D, tỉnh Lâm Đ. Diện tích đất của ông đang sử dụng tiếp giáp ranh với diện tích đất của bà Ma C, ông H đang tranh chấp với ông Ha Liêng, bà K' Son, ranh được phân định bằng mương thoát nước và ông đã sử dụng ổn định từ trước cho đến nay không xảy ra tranh chấp. Nay giữa bà Ma C, ông Bùi Văn H với vợ chồng ông Nguyễn Quốc T, bà Đặng Thị Lg; vợ chồng ông Kon Sơ Ha L, bà Lơ Mu K'S phát sinh tranh chấp thì ông không có ý kiến và yêu cầu gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.(BL119C, 119A)

+ ***Bà Lê Thị Khánh (mẹ của ông Bùi Văn Huy*** tại đơn trình bày và xét xử vắng mặt trình bày như sau: Bà hiện nay đang là người trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất các bên tranh chấp, bà đang bán tạp hóa và chỉ là người ở nhờ không liên quan gì đến các bên tranh chấp nên không có yêu cầu gì đề nghị Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng và xin xét xử vắng mặt. (BL 237)

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền cho bà Ma Cam có ông Nguyễn Huy T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/7/2021 giữa ông Kon Sơ Ha Liêng, bà Lơ Mu K Son với bà Đặng Thị L, ông Nguyễn Quốc T. Đối với yêu cầu tuyên bố văn bản thỏa thuận vị trí diện tích đất đồng sử dụng được lập tại Văn phòng công chứng Đoàn Quang L ngày 31/12/2019 là vô hiệu. Thì ông Huy xác định đúng là có sự sai lệch về vị trí bà Ma Cvà ông H đang trực tiếp quản lý sử dụng phần diện tích là 1721 m^2, ông Ha Liêng bà K'S đang quản lý và sử dụng đối với phần diện tích 300m^2. Do đó đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định, đồng ý hủy văn bản công chứng thỏa thuận vị trí đất. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay bà Ma Cam đang trực tiếp quản lý, giữ giấy chứng nhận của ông Ha Liêng số sổ CX 059834 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh lâm Đồng cấp ngày 24/6/2020. Tại phiên tòa ông H đại diện cho nguyên đơn bà Ma C đồng ý trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên để làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn nguyên đơn phải đến Ngân hàng làm thủ tục trả nợ cho bị đơn sau đó mới rút được sổ ra, tiếp theo phải tiến hành thủ tục biến động đất đai và làm sổ mới. Viêc này phải thuê dịch vụ làm chi phí bao nhiêu bà Ma C chưa xác định được và chưa thể cung cấp được tài liệu chứng cứ do đó trong vụ án này bà Ma C chưa khởi kiện đối với yêu cầu này nếu có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Còn phía bị đơn (vợ chồng ông L, bà S) đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông bà đồng ý trả số tiền 730.000.000đ cho bà Đặng Thị L, ông Nguyễn Quốc T đối với yêu cầu giải quyết hợp đồng vô hiệu. Ông Liêng, bà K'Son giữ nguyên yêu cầu phản tố: yêu cầu Tòa án tuyên Văn bản thỏa thuận vị trí, diện tích đất đồng sử dụng được lập tại Phòng Công chứng Đoàn Quang Lưu theo số công chứng 5618 quyển số 05TB/CC-SCC/HĐGD ngày 31/12/2019 là vô hiệu và buộc ông Bùi Văn H, bà Ma C phải trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX 059834 do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 24/6/2020 cho ông bà.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Lâm Đồng phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự nên đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1- Lâm Đồng không có ý kiến gì.

- Về việc giải quyết vụ án:

+ Nguyên đơn bà C, đề nghị Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng tay vào ngày 03/7/2021 giữa ông Liêng, bà K'son với ông T, bà Lư thì ông L, bà K's, ông T, bà L đồng ý. Do đó có căn cứ hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 3/7/2021. Đối với yêu cầu khởi kiện này thì ông H có đơn rút yêu cầu khởi kiện. Do đó cần đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của ông H.

+ Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Ha L và bà Ks đề nghị Tòa án tuyên bố văn bản thỏa thuận vị trí diện tích đồng sử dụng được lập tại văn phòng công chứng Đoàn Quang L theo số công chứng số 5618 quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/12/2019 là vô hiệu do bị nhầm lẫn thì giữa bà C, ông Lg, bà Ks đều đồng ý. Tuy nhiên tại phiên tòa ông Huy vắng mặt, cả nguyên đơn bà Cvà bị đơn ông Lg, bà S điều thừa nhận có nhầm lẫn về vị trí và trong quá trình giải quyết vụ án thì ông Huy cũng đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Do đó cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bị đơn ông Liêng và bà Ks đề nghị Tòa án tuyên văn bản thỏa thuận vị trí diện tích đồng sử dụng được lập tại văn phòng công chứng Đoàn Quang L theo số công chứng số 5618 quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/12/2019 là vô hiệu .

+ Đối với yêu cầu phản tố của ông L và bà Ks buộc ông H và bà Ca trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất theo số số CX 059834 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 24/6/2020 cho các đồng sở hữu ông H, bà Ca, ông Li, bà Ks, trong quá trình giải quyết vụ án thì ông H khai nhận bà C giữ sổ, và ông H có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa. Thì tại phiên Tòa thì đại diện của bà Cam đồng ý trả lại giấy chứng nhận trên cho ông Liê và bà Ks. Do đó cần chấp nhận toàn bộ nội dung yêu cầu phản tố của ông Liê và bà Kson buộc ông Huy và bà C trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất theo số số CX 059834 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đ cấp ngày 24/6/2020 cho các đồng sở hữu là ông Liêng, bà Ks.

+ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Lương và ông Tuấn, buộc ông Li và bà Ks phải trả lại cho ông Tuấn toàn bộ số tiền 730.000.000 đồng đã nhận từ việc chuyển nhượng.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Vợ chồng ông Bùi Văn H, bà Ma C với vợ chồng ông Kon Sơ Ha L, bà Lơ Mu K'S đồng sở hữu diện tích đất được thể hiện tại hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 059835

và CX 059834 do Sở Tài nguyên môi trưởng tỉnh Lâm Đ cùng cấp ngày 24/6/2020 thuộc thửa đất số 199, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại Thôn 2, Đạ Sar, huyện Lạc D, tỉnh Lâm Đ nay là xã Lạc Dg, tỉnh Lâm Đ. Ngày 03/7/2021 vợ chồng ông Ha Liêng, bà K'Son lập hợp đồng chuyển nhượng viết tay với vợ chồng bà Đặng Thị Lương, ông Nguyễn Quốc Tuấn mà không có sự đồng ý của ông Huy, bà Cam; nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng đã ký kết giữa ông Ha Liêng, bà K'Son với bà Lương, ông Tuấn; còn các bị đơn không đồng ý với nguyên đơn đồng thời có đơn phản tố yêu cầu Tòa án hủy văn bản thỏa thuận vị trí diện tích đất chuyển nhượng là vô hiệu, ông Ha Liêng, bà K'Son yêu cầu nguyên đơn ông Huy, bà Cam trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; còn bà Lương, ông Tuấn có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên phát sinh tranh chấp. Do đó Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và kiện đòi tài sản", thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Lâm Đồng theo quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 11 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Ma C vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền là ông T có mặt, bị đơn ông Tuấn vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền là bà L có mặt, nguyên đơn ông H và những người có quyền lời nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng tất cả đều có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại các điều 227, điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

2.1 Đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Ma C:

Căn cứ vào hợp đồng sang nhượng đất (viết tay) ngày 03/07/2021 vợ chồng ông Kon Sơ Ha L, bà Lơ Mu K S và các thành viên hộ gia đình là ông Lơ Mu Ha N; ông Lơ Mu Ha M; ông Lơ Mu Ha Ja La K, bà Lơ Mu K' Y, ông Lơ Mu Ha Xl lập hợp đồng chuyển nhượng một phần diện tích cho bà Lương, ông Tuấn với diện tích hơn ba trăm mét vuông trong đó có 300 m^2 đất ở thuộc thửa đất số 199, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại Thôn 2, Đạ Sar, huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng nay là xã Lạc Dư, tỉnh Lâm Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ADD 994748 do sở Tài nguyên môi trường cấp ngày 19/4/2007 đứng tên hộ ông Kon Sơ Ha L. (Bl 80, 81)

Tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 994748 do sở Tài nguyên môi trường cấp ngày 19/4/2007 đứng tên hộ ông Kon Sơ Ha L đã được đăng ký biến động, chuyển tên đồng sử hữu thể hiện tại hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 059835 và CX 059834 do Sở Tài nguyên môi trưởng tỉnh Lâm Đồng cùng cấp ngày 24/6/2020 cấp cho ông Bùi Văn Huy, bà Ma C cùng sử dụng chung với hộ ông Kon Sơ Ha Lg. Mặt khác tại văn bản thỏa thuận vị trí diện tích lập ngày 31/12/2019 tại Văn phòng công chứng Đoàn Quang L số công chứng 5618, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD thể hiện:

"Vị trí 1: Phần diện tích của ông Bùi Văn H cùng vợ là bà Ma C được sử dụng phần diện tích là 300 m^2 đất ở nông thôn.

Vị trí 2: Phần diện tích của ông Kon Sơ Ha Liêng cùng vợ là bà Lơ Mu K S được sử dụng phần diện tích là 1.721 m^2 (trong đó có 1.621 m^2 đất trồng cây lâu năm; 100 m^2 đất ở nông thôn)

Khi thực hiện chuyển nhương hộ ông Kon Sơ Ha Li cũng không thông báo bằng văn bản cũng như không có ý kiến bằng văn bản cho ông H, bà C người cùng sử dụng chung đối với diện tích đất tranh chấp nêu trên. Nay bị đơn vợ chồng ông Kon Sơ Ha L, bà Lo Mư K'S và vợ chồng ông Nguyễn Quốc T, bà Đặng Thị Lưg đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ma C những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là thành viên hộ gia đình ông Ha L đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật do đó có căn cứ để Hội đồng xét xử xác định hợp đồng sang nhượng đất (viết tay) ngày 03/07/2021 giữa vợ chồng bà Đặng Thị L, ông Nguyễn Quốc T với vợ chồng ông Kon Sơ Ha L, bà Lơ Mu K S và các thành viên hộ gia đình là ông Lơ Mu Ha N; ông Lơ Mu Ha M; ông Lơ Mu Ha Ja La K, bà Lơ Mu K' Yên, ông Lơ Mu Ha Xl là vô hiệu. Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ma Cam.

2. 2. Đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu của bà Đặng Thị L: Việc bà Lương, ông T khi nhận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên đều biết diện tích đất là đồng sở hữu với bà C, ông H nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng do đó xác định các bên đều có lỗi khi giao kết hợp đồng. Bà Lư, ông Tu không yêu cầu trượt giá chỉ yêu cầu ông Ha Liêng, bà K'S trả lại cho bà Lương, ông Tuấn số tiền đã nhận là 730.000.000đ và ông bà đồng ý trả lại diện tích đất nêu trên cho ông Ha Li, bà K'S. Đồng thời ông Ha Liêng, bà K'S cũng đồng ý trả lại số tiền 730.000.000đ đã nhận cho ông Tuấn, bà L do đó Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các bên về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Đặng Thị L, ông Nguyễn Quốc T về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

2.3 Đối với yêu cầu phản tố của ông Kon Sơ Ha L, bà Lơ Mu K'S về việc yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và kiện đòi tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Ông H, bà Ma C và ông Ha Li, bà Lơ Mu K'S đều thừa nhận vào ngày 31/12/2019 có lập văn bản thỏa thuận vị trí diện tích đất tại văn phòng công chứng Đoàn Quang L số công chứng 5618, quyển số 05T/CC-SCC/HĐGD theo đó vị trí cụ thể như sau:

"Vị trí 1: Phần diện tích của ông Bùi Văn Huy cùng vợ là bà Ma Cam được sử dụng phần diện tích là 300 m^2 đất ở nông thôn.

Vị trí 2: Phần diện tích của ông Kon Sơ Ha Lg cùng vợ là bà Lơ Mu K S được sử dụng phần diện tích là 1.721 m^2 (trong đó có 1.621 m^2 đất trồng cây lâu năm; 100 m^2 đất ở nông thôn)

Các bên đương sự đều thừa nhận và tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cũng xác định vị trí các bên hiện nay đang quản lý và sử dụng thực tế

như sau: bà Ma C, ông H sử dụng phần diện tích lớn là 1721 m^2 và vợ chồng ông Liêng, bà K S đã giao cho bà Lương, ông Tuấn sử dụng phần diện tích đất ở là 300 m^2. Mặt khác, diện tích đất tranh chấp được cấp cho hộ ông Kon Sơ Ha L tuy nhiên văn bản thỏa thuận không có thành viên hộ tham gia ký văn bản.

Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Tài và bị đơn ông Ha Li, bà K'S đều đồng ý hủy văn bản thỏa thuận vị trí diện tích đất tại văn phòng công chứng Đoàn Quang L số công chứng 5618, quyền số 05T/CC-SCC/HĐGD vào ngày 31/12/2019 do vị trí sử dụng thực tế với vị trí thỏa thuận tại văn bản thỏa thuận có sự nhầm lẫn về vị trí diện tích đất. Tại phiên tòa ông H vắng mặt nhưng tại biên bản ghi lời khai lập ngày 20/8/2025 ông Bùi Văn H cũng đồng ý với yêu cầu nêu trên.

Ngoài ra, bà Ma Cavà ông H đều xác định và thừa nhận bà Ma Cam là người đang chiếm giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX 059834 do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Lâm Đ cấp ngày 24/6/2020 cấp cho hộ ông Kon Sơ Ha L.

Do đó, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở tuyên hủy văn bản thỏa thuận vị trí diện tích đất tại văn phòng công chứng Đoàn Quang Lưsố công chứng 5618, quyền số 05T/CC-SCC/HĐGD vào ngày 31/12/2019 là vô hiệu do nhầm lẫn về vị trí và cần buộc bà Ma C trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX 059834 do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 24/6/2020 cấp cho hộ ông Kon Sơ Ha L.

2.4 Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án:

Ông Lơ Mu Ha N; Ông Lơ Mu Ha M; Ông Lơ Mu Ha Ja La K; Bà Lơ Mu K' Y; Lơ Mu Ha X đều xác định không có công sức đóng góp cũng như không biết gì. Ông bà chỉ kí vào giấy chuyển nhượng ngày 03/7/2021 với tư cách là hộ gia đình. Do đó nay các bên khởi kiện tranh chấp các ông bà không liên quan đến việc chuyển nhượng cũng như tranh chấp nên không có ý kiến và yêu cầu gì. Văn phòng công chứng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Tòa án giải quyết các vấn đề của hợp đồng nên không phát sinh quyền và nghĩa vụ của những người này.

Đối với những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác đều xác định không có ý kiến và không có yêu cầu gì nếu có tranh chấp Tòa án sẽ giải quyết bằng vụ án khác nên Tòa án không xem xét giải quyết.

[3] Đối với các yêu cầu khác:

Đối với đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông Kon Sơ Ha L, bà Lơ Mu K'S vào ngày 01/4/2025 đối với yêu cầu trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX 059834 do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Lâm Đ cấp ngày 24/6/2020 được Tòa án thụ lý vào ngày 18/3/2024 đã ra thông báo đình chính do chưa nộp tiền tạm ứng án phí và có đơn rút đối với yêu cầu khởi kiện nêu trên. Đồng thời Tòa án đã thụ lý lại yêu cầu trên theo thông báo số 45C/TB-TLVA ngày 09/05/2025 về việc "Kiện đòi tài sản".

Đối với đơn đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện ngày 26/3/2025 của nguyên đơn ông Bùi Văn H cần đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của ông Bùi Văn Huy là có cở sở và đúng quy định pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng:

- Chi xem xét thẩm định tại chỗ 29/2/2024 là 900.000 đồng;
- Tiền thuê xe 29/2/2024 là 800.000 đồng;
- Chi hóa đơn đo đạc ngày 27/6/2024 là 1.112.400 đồng;
- Chi phí bồi dưỡng đo vẽ ngày 14/6/2024 là 1.200.000 đồng,
- Tiền thuê xe ngày 27/6/2024 là 1.500.000 đồng
- Tiền thuê xe ngày 04/9/2024 là 1.500.000 đồng
- Chi phí xem xét thẩm định giá tài sản 04/09/2024: 900.000 đồng
- Chi hóa đơn thẩm định giá tài sản ngày 13/12/2024 là 22.730.000 đồng.

Tổng cộng là 30.642.400 đồng (số tiền này nguyên đơn đã nộp tạm ứng 1.700.000đ và bị đơn bà Lương đã nộp tạm ứng 28.942.400 đồng)

Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; các bị đơn đều có lỗi trong ký kết hợp đồng nên cần buộc mỗi bị đơn phải chịu ½ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản theo quy định tại Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật dân sự là 15.321.200 đồng (30.642.400 đồng/2 = 15.321.200 đồng). Cần buộc các bị đơn thanh toán cho nguyên đơn số tiền phải chịu 1.700.000đ/2 = 850.000đ số tiền nguyên đơn đã tạm ứng trong quá trình giải quyết vụ án.

Ông Ha S, bà K'S phải thanh toán cho bà L, ông T ½ tiền chi phí tố tụng và thẩm định giá do trong quá trình giải quyết vụ án bà L, ông T đã tạm ứng trong quá trình giải quyết vụ án. Tuy nhiên ghi nhận sự tự nguyện của ông T, bà L nhận chịu toàn bộ chi phí đo đạc, thẩm định giá, xem xét thẩm định tại chỗ cho vợ chồng ông L, bà K'S nên cần buộc ông T, bà L chịu toàn bộ chi phí tố tụng là có sở sở và đúng quy định pháp luật.

[5] Về án phí:

Nguyên đơn bà Ma Cphải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch đối với phần yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận.

Hoàn trả cho ông H số tiền tạm ứng án phí do rút yêu cầu khởi kiện.

Vợ chồng ông Kon Sơ Ha L, bà Lơ Mu K'S và vợ chồng bà Đặng Thị L, ông Nguyễn Quốc T mỗi bên phải chịu ½ án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch đối với yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu được chấp nhận.

Vợ chồng ông Kon Sơ Ha L, bà Lơ Mu K'S phải chịu án phí có giá ngạch đối với yêu cầu của bà Đặng Thị L, ông Nguyễn Quốc T về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; hoàn trả cho bị đơn bà L, ông T về số tiền tạm ứng án phí do yêu cầu được chấp nhận.

Tuy nhiên vợ chồng ông Kon Sơ Ha Li, bà Lơ Mu K'S có đơn xin miễn, giảm án phí nên cần xem xét giảm án phí cho ông bà do có hoàn cảnh khó khăn được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là có sở sở và đúng quy định pháp luật.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 2, khoản 3, khoản 11 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 158; khoản 6 Điều 165, Điều 217, Điều 218; Điều 227, Điều 228, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các điều 116, 117, 122, 131 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 167, 168 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

- 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.

1. Công nhận sự thỏa thuận của vợ chồng ông Kon Sơ Ha L, bà Lơ Mu K'S với vợ chồng bà Đặng Thị L, ông Nguyễn Quốc T về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

+ Vợ chồng ông Kon Sơ Ha L, bà Lơ Mu K'S có trách nhiệm thanh toán số tiền 730.000.000đ (bảy trăm ba mươi triệu đồng) cho vợ chồng bà Đặng Thị L, ông Nguyễn Quốc T.

+ Vợ chồng bà Đặng Thị L, ông Nguyễn Quốc T có trách nhiệm trả lại toàn bộ diện tích đất đã nhận chuyển nhượng cho vợ chồng ông Kon Sơ Ha L, bà Lơ Mu K'S (*có họa đồ đo đạc hiện trạng ngày 18/6/2024 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạc D nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực Lạc D kèm theo*)

2. Xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ma C về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" với các bị đơn vợ chồng ông Kon Sơ Ha L, bà Lơ Mu K'S và vợ chồng bà Đặng Thị L, ông Nguyễn Quốc T.

+ Tuyên bố hợp đồng sang nhượng đất (viết tay) ngày 03/07/2021 giữa vợ chồng ông Kon Sơ Ha L, bà Lơ Mu K S và các thành viên hộ gia đình là ông Lơ Mu Ha N; ông Lơ Mu Ha M; ông Lơ Mu Ha Ja La K, bà Lơ Mu K' Y, ông Lơ Mu Ha X với vợ chồng bà Đặng Thị L, ông Nguyễn Quốc T thuộc một phần thửa đất số 199, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại Thôn , xã Đạ S, huyện Lạc D, tỉnh Lâm Đ nay là thôn 2, xã Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ADD 994748 do sở Tài nguyên môi trường cấp ngày 19/4/2007 đứng tên hộ ông Kon Sơ Ha L là vô hiệu.

Tuyên hủy hợp đồng viết tay ngày 03/07/2021 nêu trên.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn vợ chồng ông Kon Sơ Ha L, bà Lơ Mu K'S về việc *"yêu cầu văn bản công chứng vô hiệu và kiện đòi tài sản"*

+ Tuyên hủy văn bản thỏa thuận vị trí diện tích đất lập tại Phòng Công chứng Đoàn Quang L, số 179 Phan Chu T, Phường , thành phố Đà L, tỉnh Lâm Đ theo số công chứng 5618 quyển số 05TB/CC-SCC/HĐGD ngày 31/12/2019 giữa vợ chồng ông Kon Sơ Ha Liêng, bà Lơ Mu K'Son với ông Bùi Văn H, bà Ma C.

+ Buộc bà Ma C ông H có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng ông Kon Sơ Ha L, bà Lơ Mu K'S Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX 059834 do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Lâm Đ cấp ngày 24/6/2020 cấp cho hộ ông Kon Sơ Ha L (bản chính).

3. Về việc rút đơn khởi kiện:

- Đình chỉ đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn H đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án dân sự của đương sự được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

4. Về chi phí tố tụng:

- Ghi nhận sự tự nguyện nhận chịu toàn bộ chi phí tố tụng của vợ chồng bà Đặng Thị L, ông Nguyễn Quốc T. Buộc vợ chồng bà Đặng Thị L, ông Nguyễn Quốc T phải chịu 30.642.400 đồng là số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản (bà L, ông T đã nộp số tiền 28.942.400 đồng). Bà L, ông T có trách nhiệm thanh toán lại cho bà Ma Cam số tiền xem xét thẩm định tại chỗ bà Ma C đã nộp là 1.700.000đ.

5. Về án phí:

- Buộc vợ chồng bà Đặng Thị L, ông Nguyễn Quốc T phải chịu 150.000đ án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận được trừ vào số tiền 16.600.000 đồng theo biên lai số 0002190 ngày 09/05/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạc Dư nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 – Lâm Đ. Hoàn trả cho bà Lương, ông Quốc số tiền 16.450.000đ.

- Buộc nguyên đơn bà Ma Cphải chịu 600.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận được trừ vào số tiền 300.000 đồng mà bà Ma Cvà ông Bùi Văn H nộp theo biên lai số 0002018 ngày 18/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạc D nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 – Lâm Đồng. Bà Ma Cam còn phải nộp tiếp 450.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm còn thiếu.

- Hoàn trả ông Bùi Văn H số tiền 150.000đ mà bà Ma C và ông Bùi Văn H nộp theo biên lai số 0002018 ngày 18/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạc D nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 – Lâm Đ.

- Vợ chồng ông Kon Sơ Ha L, bà Lơ Mu K'S phải chịu 150.000 án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận và 33.200.000đ trên số tiền phải thanh toán cho bà L, ông T. Tổng cộng ông Lg, bà S phải chịu 33.350.000đ tuy nhiên vợ chồng ông bà có đơn xin miễn giảm án phí thuộc hộ gia đình khó khăn do đó giảm 1/2 án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn ông Kon Sơ Ha L, bà Lơ Mu K'S do đó ông Liêng, bà K'S còn phải chịu 16.675.000đ được

trừ vào số tiền 300.000đ theo biên lai số 0002045 ngày 18/3/2024 và 300.000 đồng theo biên lai số 0002191 ngày 09/05/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạc D nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 – Lâm Đ. Vợ chồng ông Kon Sơ Ha L, bà Lơ Mu K'S phải nộp tiếp số tiền 16.075.000đ (mười sáu triệu không trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

"Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác".

Trường hợp 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; các đương sự vắng mặt tại phiên tòa 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 Đ;
- VKSND khu vực 1 – Lâm Đ;
- Phòng THADS khu vực 1 – Lâm Đ;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV.

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

Nguyễn Thùy V

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND huyện Lạc Dương;
- Chị cục THADS huyện Lạc Dương;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV.

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

Phạm Phương Dung