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

Bản án số**:** 22/2019/DS-ST
Ngày 29-11-2019
V/v: "Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Trung Dũng
Bà Hoàng Thị Khiêm

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Thị Tâm - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:*** Bà Đỗ Thị Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 27/2019/TLST-DS ngày 03 tháng 4 năm 2019 về tranh chấp: "*Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 297/2019/QĐXXST-DS ngày 29/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, Quyết định hoãn phiên tòa số 165/2019/QĐ-ST ngày 13/11/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc Th, sinh năm: 1954; cư trú tại tổ 6, thôn T, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Bị đơn:

1/ Vợ chồng ông Nguyễn Đình Kh, sinh năm: 1977, bà Đặng Thị Kim Tr, sinh năm: 1979; cư trú tại số 109/3, đường N, thị trấn La, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

2/ Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm: 1987; cư trú tại số 462, Quốc lộ 20, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Võ Thị H, sinh năm: 1959; cư trú tại tổ 6, thôn T, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

2/ Vợ chồng ông Lê Trần Ph, sinh năm: 1960, bà Võ Thị Nh, sinh năm: 1961; cư trú tại số 19, đường L, Phường 9, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

3/ Anh Lê Trần Th, sinh năm: 1983;

4/ Chị Lê Nữ Quỳnh Ng, sinh năm: 1984.

Cùng cư trú tại số 19, đường L, Phường 9, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

5/ Ủy ban nhân dân nhân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp:

- Ông Võ Văn Ph, là người đại diện theo pháp luật (Chủ tịch Ủy ban nhân dân).

- Ông Phan Anh T, là người đại diện theo ủy quyền, *(Văn bản ủy quyền số 11/GUQ-UBND ngày 17/4/2019)*, vắng mặt.

6/ Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T; địa chỉ: số 352, quốc lộ 20, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Đức T, là người đại diện theo pháp luật, (Trưởng Văn phòng), vắng mặt.

7/ Văn phòng công chứng T; địa chỉ: số 671, quốc lộ 20, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Đức Khắc, là người đại diện theo pháp luật, vắng mặt.

8/ Ông Bùi Minh H, sinh năm: 1985; cư trú tại thôn Hiệp Thành I, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

9/ Ông Trần Quốc S, sinh năm: 1978; cư trú tại tổ 7, thôn T, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 23/01/2019, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng của Ông Nguyễn Ngọc Th thì: Gia đình ông và gia đình ông Lê Trần Ph có hai thửa đất gần nhau tại tổ 6, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Năm 2005 cả hai gia đình được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bị lộn thửa; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 004076 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp cho hộ ông Lê Trần Ph ngày 16/6/2005 có diện tích 27.460m^2 thuộc thửa 21, tờ bản đồ số 91 tọa lạc tại xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng thực tế là đất

của gia đình ông đang sử dụng còn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 004061 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 16/6/2005 cho ông đối với lô đất có diện tích 26.940m^2 thuộc thửa số 19, tờ bản đồ số 91 tọa lạc tại xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng thực tế là đất của ông Ph. Tuy nhiên khi hai gia đình ông đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì lại không được điều chỉnh nên gia đình ông và gia đình ông Ph đã sử dụng theo hiện trạng thực tế.

Năm 2018 vợ chồng ông Nguyễn Đình Kh, bà Đặng Thị Kim Tr có đặt vấn đề nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất với vợ chồng ông. Do diện tích đất của vợ chồng ông bị lộn thửa với gia đình ông Ph mà chưa được điều chỉnh nên vợ chồng ông trả lời chưa sang nhượng được, vợ chồng ông Kh, bà Tr nói vợ chồng ông đưa cho vợ chồng ông Kh, bà Tr 5.000.000đ và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vợ chồng ông Kh, bà Tr điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông. Vì tin tưởng nên lúc đó vợ chồng ông dẫn vợ chồng ông Kh, bà Tr lên gặp ông Ph và nhờ ông Ph làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Kh, bà Tr; giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 1.050.000.000đ, vợ chồng ông Kh, bà Tr đã trả cho vợ chồng ông 120.000.000đ, còn lại 930.000.000đ hai bên thỏa thuận sau khi sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ thanh toán đủ, vợ chồng ông Kh, bà Tr có viết giấy cam kết nợ tiền đất cho vợ chồng ông ngày 04/11/2018. Sau đó vợ chồng ông Kh, bà Tr đã tự đi làm thủ sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vợ chồng ông Kh, bà Tr không trả tiền như thỏa thuận nên vợ chồng ông không giao đất cho vợ chồng ông Kh, bà Tr sử dụng, vợ chồng ông vẫn canh tác và sử dụng diện tích đất cho đến nay, trên đất trồng cây ăn trái. Ngày 15/11/2018 vợ chồng ông Nguyễn Đình Kh, bà Đặng Thị Kim Tr chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Ngọc T diện tích đất nói trên, khi vợ chồng ông Kh, bà Tr chuyển nhượng cho ông T thì vợ chồng ông không biết.

Nay ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Lê Trần Ph với vợ chồng ông Nguyễn Đình Kh do Văn phòng công chứng Đ chứng nhận ngày 26/9/2018, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 16/6/2005 mang tên ông Lê Trần Ph, điều chỉnh trang 04 sang tên ông Nguyễn Đình Kh. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Kh, bà Tr và ông T do Văn phòng công chứng L chứng thực ngày 15/11/2018 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 388184 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho Ông Nguyễn Ngọc T ngày 09/01/2019.

Ngoài ra, khoảng vào năm 2016 vợ chồng ông có hứa chuyển nhượng cho ông Bùi Mạnh H là ¼ diện tích đất trong tổng diện tích đất của vợ chồng ông với giá 120.000.000đ, tuy nhiên ông H không trả tiền cho vợ chồng ông, vợ chồng

ông cũng không bàn giao đất cho ông H. Do lúc đó vợ chồng ông nhờ ông H san ủi đất nên vợ chồng ông có nợ tiền ủi đất của ông H là 15.000.000đ và vợ chồng ông có vay của ông H thêm 15.000.000đ vào năm 2017, tổng số tiền là 30.000.000đ. Do đó năm 2019 ông H yêu cầu vợ chồng ông viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H ¼ diện tích nhưng thực tế vợ chồng ông không bàn giao đất cho ông H, vợ chồng ông vẫn đang sử dụng toàn bộ diện tích đất từ khi khai phá cho đến nay. Ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Tòa án đã triệu tập hợp lệ vợ chồng ông Kh, bà Tr nhiều lần nhưng vợ chồng ông Kh, bà Tr vắng mặt không có lý do.

- Theo lời trình bày của ông Nguyễn Ngọc T thì do có người giới thiệu nên ông có đặt vấn đề nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Kh, bà Tr. Ngày 15/11/2018 ông và vợ chồng ông Kh, bà Tr làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất có diện tích 27.460m^2, thửa số 21, tờ bản số 91 xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, giá chuyển nhượng thực tế là 1.100.000.000đ, nhưng Hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi 700.000.000đ mục đích để giảm thuế. Ông đã trả tiền đủ tiền cho vợ chồng ông Kh, bà Tr và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 388184 ngày 09/01/2019, diện tích 27.460m^2, thửa số 89, tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Khi nhận chuyển nhượng đất ông không biết vợ chồng ông Kh, bà Tr nhận chuyển nhượng đất của ông Th, khi ông xuống nhận đất thì ông mới biết ông Th đang sử dụng và ngăn cản ông nhận đất, có ông Bùi Mạnh H tranh chấp đất với ông. Do ông nhận chuyển nhượng đất hợp pháp từ vợ chồng ông Kh, bà Tr nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Th. Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

- Theo lời trình bày của ông Lê Trần Ph thì ông và ông Th có đất liền kề nhau tại xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Tuy nhiên Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng lại cấp lộn thửa đất, đất của ông mang tên ông Th và đất của ông Th mang tên ông đúng như ông Th trình bày. Do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng không điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hai gia đình ông nên ông và ông Th tự đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhau và sử dụng đúng thực tế diện tích đất của mình. Phần đất của ông mang tên ông Th ông đã chuyển nhượng cho Ông Trần Quốc S vào năm 2014, phần diện tích đất này ông và ông Sử không tranh chấp gì. Đối với diện tích đất của ông Th mang tên ông thì năm 2018 vợ chồng ông Th thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông Kh, bà Tr nên vợ chồng ông Th, bà H dẫn vợ chồng ông Kh, bà Tr lên nhờ vợ chồng ông làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên ông Kh, bà Tr. Vợ chồng ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của ông Th và ông Th có viết giấy cam kết cho ông ngày 26/9/2018 với

nội dung nhờ vợ chồng ông ký giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Kh, bà Tr. Nay giữa ông Th và vợ chồng ông Kh, bà Tr tranh chấp với nhau ông không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Do ông chỉ đứng ra ký giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ ông Th chứ vợ chồng ông không có tranh chấp và không liên quan gì đến vụ án nên đề nghị Tòa án cho ông được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

- Bà Võ Thị Nh, Anh Lê Trần Th, Chị Lê Nữ Quỳnh Ng thống nhất với lời trình bày của ông Ph và không có ý kiến gì thêm, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Theo lời trình bày của Ông Trần Quốc S thì: Năm 2014 ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Trần Ph, do diện tích đất của ông Th và Phong nằm sát nhau nên Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị lộn thửa, ông Ph đã nhờ ông Th ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông, ông chỉ nhận chuyển nhượng diện tích đất thực tế của ông Ph và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật. Ông không yêu cầu và không tranh chấp gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, đồng thời cho ông được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

- Theo Ông Bùi Minh H trình bày thì vào năm 2016 ông có lập giấy tay nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Th, bà H ¼ diện tích đất trong tổng diện tích đất 27.460m^2, thuộc thửa 21, tờ bản đồ số 91 xã N, huyện Đ, giá chuyển nhượng là 115.000.000đ, ông đã trả đủ tiền cho vợ chồng ông Th, bà H nhưng không lập giấy tờ về việc trả tiền. Hiện nay vợ chồng ông Th, bà H đang sử dụng toàn bộ diện tích đất này, vợ chồng ông Th, bà H tranh chấp với vợ chồng ông Kh, bà Tr và ông T ông không có ý kiến gì và không tranh chấp gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

- Theo lời trình bày của ông Phan Anh T, người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện Đ thì: Qua rà soát hồ sơ cho thấy ông Lê Trần Ph có đơn đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 21/27.460m^2, tờ bản đồ số 91, xã N, huyện Đ, sau khi hoàn thành các thủ tục theo quy định, ngày 16/6/2005 Ủy ban nhân dân huyện Đ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 004076 cho ông Ph đối với thửa đất trên. Ông Nguyễn Ngọc Th có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 19/26.940m^2, tờ bản đồ số 91, xã N, huyện Đ. Sau khi hoàn thành các thủ tục theo quy định, ngày 16/6/2005 Ủy ban nhân dân huyện Đ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 004061 cho ông Th đối với thửa đất trên.

Qua kiểm tra trên bản đồ thì hai thửa đất trên liền kề nhau. Qua trình bày của các đương sự thì thực tế ông Ph sử dụng thửa đất số 19, ông Th sử dụng thửa đất số

21. Như vậy việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ph, ông Th không đúng quy định vì không đúng vị trí đất thực tế các hộ đang sử dụng. Nay qua yêu cầu của các đương sự, Ủy ban nhân dân huyện Đ không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Theo lời trình bày của ông Nguyễn Văn L, người đại diện hợp pháp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, thì: Ngày 16/6/2005 Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 004076 đối với thửa đất số 21/27.460m^2 (HNK), tờ bản đồ số 91 (299), xã Ninh Gia cho hộ ông Lê Trần Ph. Ngày 29/5/2013 Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đức Trọng xác nhận cho hộ ông Ph được gia hạn thời hạn sử dụng đất đến ngày 15/10/2023. Năm 2018 hộ ông Ph chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 21, tờ bản đồ số 91 (299), xã N, huyện Đ cho ông Nguyễn Đình Kh theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T công chứng số 9085, quyển số 43TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/9/2018. Ngày 28/9/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 004076. Tháng 11/2018 vợ chồng ông Kh, bà Tr (ông Khải ủy quyền cho bà Trúc) chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ông Nguyễn Ngọc T, việc chuyển nhượng nêu trên được Văn phòng công chứng L (nay là Văn phòng công chứng T) công chứng số 7853, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/11/2018, do trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 004076 cấp ngày 16/6/2005 đã hết chỗ xác nhận nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đã lập thủ tục để cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Ngọc T. Ngày 09/01/2019 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 388184 cho Ông Nguyễn Ngọc T đối với thửa đất số 89/27.460m^2 (HNK), tờ bản đồ số 48 (2013) xã N, huyện Đ được đổi từ thửa 21, tờ bản đồ số 91 (299), xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Căn cứ vào Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định 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 thì tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất số 21, tờ bản đồ số 91 (299), xã N, huyện Đ nay được đổi thành thửa 89, tờ bản đồ số 48 (2013), xã N, huyện Đ không bị kê biên, không bị thu hồi đất. Việc chuyển nhượng đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật. Do vậy việc xác nhận tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông T là đúng quy định.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật tại Điều 99 Luật Đất đai năm 2013, Điều 76 và

Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và Quyết định số 1748/QĐ-UBND ngày 09/8/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh L về việc công bố thủ tục hành chính lĩnh vực quản lý nhà nước về đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 388184 ngày 09/01/2019 cấp cho Ông Nguyễn Ngọc T được cấp theo hình thức cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số AC 004076 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 16/6/2005 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng L công chứng số 7853, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/11/2018. Do đó việc ông Th khởi kiện hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông T là không có cơ sở, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết việc Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Th, ông Ph trước đây có đảm bảo theo quy định của pháp luật hay chưa và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng L công chứng số 7853, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/11/2018.

- Theo lời trình bày của người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T thì: Ngày 26/9/2018 Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Đình Kh, địa chỉ tại số 109/3, đường Nguyễn Thái Học, tổ 4, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Sau khi kiểm tra toàn bộ hồ sơ yêu cầu công chứng thì có đầy đủ các giấy tờ như Giấy chứng minh nhân dân, Sổ hộ khẩu gia đình, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 004076 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 16/6/2005, cùng ngày 26/9/2018 Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T đã tiến hành công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 9085, quyển số 43TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/9/2018 giữa vợ chồng ông Ph, bà Nhạn, anh Thành, chị Nga và bên nhận chuyển nhượng là ông Khải. Văn phòng công chứng nhận thấy yêu cầu công chứng của ông Ph là phù hợp nên việc Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T thực hiện việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 9085, quyển số 43TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/9/2018 là đúng quy định tại Điều 32, 40, 41 Luật công chứng năm 2014, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định.

- Theo lời trình bày của người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng T thì: Ngày 15/11/2018 bà Đặng Thị Kim Tr và Ông Nguyễn Ngọc T đến Văn phòng công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (ông Khải ủy quyền cho bà Trúc). Sau khi kiểm tra toàn bộ hồ sơ liên quan đến việc công chứng thì thấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 004076 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho hộ ông Lê Trần Ph ngày 16/6/2005 và đã được Chi nhánh Văn

phòng đăng ký đất đai huyện Đ đăng ký biến động chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho ông Nguyễn Đình Kh ngày 28/9/2018 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T chứng thực ngày 26/9/2018. Kiểm tra hệ thống cơ sở dữ liệu của Sở Tư pháp tỉnh Lâm Đồng đối với quyền sử dụng đất nêu trên, kết quả cho thấy quyền sử dụng đất số AC 004076 (thuộc thửa 21, tờ bản đồ số 91, diện tích 27.460m^2 cây hàng năm hiện tại không có ai tham gia giao dịch dân sự và không có biện pháp ngăn chặn phong tỏa tài sản nào.Vì vậy sau khi kiểm tra hồ sơ yêu cầu công chứng và nhận thấy hồ sơ đủ điều kiện theo quy định nên Văn phòng công chứng đã tiến hành thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số AC 004076, số công chứng 7853, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/11/2018 của Văn phòng công chứng L (nay là Văn phòng công chứng T) đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa,

Ông Nguyễn Ngọc Th vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Ông Nguyễn Ngọc T, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại giai đoạn sơ thẩm cũng như phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử sơ thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung. Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đồng thời buộc ông Th phải thanh toán lại cho vợ chồng ông Kh, bà Tr số tiền 120.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc ông Nguyễn Ngọc Th cho rằng quá trình thực hiện việc chuyển nhượng lô đất có diện tích 27.460m^2, thuộc thửa 89 (21 cũ), tờ bản đồ số 48 (91 cũ), xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng giữa ông Lê Trần Ph với ông Nguyễn Đình Kh; vợ chồng ông Kh, bà Tr đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nay có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 9085, quyển số 43TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/9/2018 do Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T chứng nhận và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 16/6/2005 mang tên ông Lê Trần Ph, điều chỉnh trang 04 sang tên ông Nguyễn Đình Kh; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Kh, bà Tr và ông T do Văn phòng công chứng L chứng thực ngày 15/11/2018 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 388184 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho Ông Nguyễn Ngọc T ngày 09/01/2019 đối với diện tích đất 27.460m^2, thuộc thửa 89 (21 cũ), tờ bản đồ số 48 (91 cũ), xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vợ chồng ông Kh, bà

Tr vắng mặt dù đã được Tòa án triệp tập hợp lệ; ông T không đồng ý và cho rằng nhận chuyển nhượng đất hợp pháp từ vợ chồng ông Kh, bà Tr nên giữa các bên phát sinh tranh chấp. Do vậy có căn cứ xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là*"Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* theo quy định tại Khoản 3 Điều 26, Điều 34 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; căn Điểm a Khoản 1 Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

[2] Theo hướng dẫn tại đoạn 5 mục 2 phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao "Thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính" thì "khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy Giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào Bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án". Do vậy Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng tiếp tục giải quyết vụ án và không cần phải đưa Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L tham gia tố tụng trong vụ án là phù hợp.

[3] Qua xem xét thì thấy rằng:

Lô đất đang tranh chấp có nguồn gốc là của ông Nguyễn Ngọc Th, gia đình ông Th và gia đình ông Ph có đất liền kề nhau tọa lạc tại tổ 6, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Năm 2005 Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Th và hộ ông Ph nhưng bị lộn thửa; cụ thể: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 004076 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp cho hộ ông Lê Trần Ph ngày 16/6/2005 với diện tích 27.460m^2 thuộc thửa 21, tờ bản đồ số 91 tọa lạc tại xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng thực tế là đất của gia đình ông Th đang sử dụng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 00406 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 16/6/2005 cho Ông Nguyễn Ngọc Th với diện tích 26.940m^2 thuộc thửa 19, tờ bản đồ số 91 tọa lạc tại xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng thực tế là đất của hộ ông Ph, ông Th và ông Ph đã đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Đ điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng hiện trạng sử dụng đất thực tế nhưng không được điều chỉnh. Do vậy hai gia đình đã tự đổi Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất cho nhau để sử dụng. Sau đó ông Ph đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang thực tế sử dụng cho người khác và không có tranh chấp gì.

Đối với diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 004076 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp cho hộ ông Lê Trần Ph ngày 16/6/2005 (thực tế là đất của gia đình ông Th), năm 2018 ông Th chuyển nhượng cho vợ chồng ông Kh, bà Tr, do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Ph nên ông Th đã nhờ hộ ông Ph ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Kh, bà Tr.

[4] Theo hồ sơ thể hiện thì vào năm 2018 vợ chồng ông Th, bà H thỏa thuận chuyển nhượng lô đất diện tích 27.460m^2, thuộc thửa 89 (21 cũ), tờ bản đồ số 48 (91 cũ), xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cho vợ chồng ông Kh, bà Tr và vợ chồng ông Th nhờ gia đình ông Ph ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất trên là có xảy ra trong thực tế, được các bên thừa nhận. Về hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng đã được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, giá chuyển nhượng thực tế là 1.050.000.000đ nhưng hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi 300.000.000đ, mục đích là để giảm thuế, vợ chồng ông Kh, bà Tr đã trả cho vợ chồng ông Th, bà H 120.000.000đ, còn lại 930.000.000đ thỏa thuận sau khi sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ thanh toán đủ, vợ chồng ông Kh, bà Tr đã viết giấy nợ tiền chuyển nhượng là 930.000.000đ. Tuy nhiên, cho đến nay vợ chồng ông Kh, bà Tr không trả số tiền còn lại cho vợ chồng ông Th, bà H mà lại chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho người khác.

[4.1] Xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Ph và ông Khải mặc dù về hình thức của hợp đồng đã được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên như đã phân tích ở trên, khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mặc dù đất của ông Th nhưng lại đứng tên hộ ông Ph, lẽ ra các bên phải liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đó mới thực hiện việc chuyển nhượng theo quy định của pháp luật; nhưng hộ ông Ph lại đứng ra thực hiện việc chuyển nhượng trong khi hộ ông Ph không phải là chủ sử dụng đất là không đúng. Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay vợ chồng ông Th, bà H chưa bàn giao đất cho vợ chồng ông Kh, bà Tr mà vẫn sử dụng toàn bộ diện tích đất này, theo giấy nợ tiền mua đất ngày 04/11/2018 thể hiện "Vợ chồng tôi là Nguyễn Đình Kh, sinh năm 1977, vợ là Đặng Thị Kim Tr, sinh năm 1979, ngụ tại số 109/3 N, L, Đ, Lâm Đồng, vợ chồng tôi có mua của vợ chồng Ông Nguyễn Ngọc Th, Bà Võ Thị H, ngụ tại tổ 6, Tân P, Ninh G, Đ, Lâm Đồng một lô đất, còn nợ lại vợ chồng ông Th, bà H số tiền là 930.000.000đ (chín trăm ba mươi triệu đồng) và tôi hứa đến ngày 20/11/2018 sẽ trả trước cho cô chú trước 230.000.000đ (hai trăm ba mươi triệu đồng). Nếu vợ chồng tôi không thực hiện đúng, vợ chồng tôi sẽ chịu trách nhiệm

trước pháp luật". Tuy nhiên đến nay vợ chồng ông Kh, bà Tr vẫn chưa trả số tiền 930.000.000đ còn lại cho vợ chồng ông Th, bà H là vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

[4.2] Theo quy định tại Điều 280 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định "Nghĩa vụ trả tiền phải được thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn, đúng địa điểm và phương thức đã thỏa thuận". Ngoài ra, theo quy định tại Khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định "Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó, trong trường hợp này các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực". Theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 423 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì "Một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại trong các trường hợp sau đây "1...b) Bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng; 2 Vi phạm nghiêm trọng là việc không thực hiện đúng nghĩa vụ của một bên đến mức làm cho bên kia không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng.". Như vậy, mặc dù về hình thức của hợp đồng đã được thực hiện đúng quy định của pháp luật nhưng vợ chồng ông Kh, bà Tr chỉ mới trả cho vợ chồng ông Th, bà H 120.000.000đ/1.050.000.000đ là không đảm bảo về điều kiện của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, giữa các bên cũng chưa tiến hành bàn giao quyền sử dụng đất trên thực tế. Do vậy việc nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 9085, quyển số 43TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/9/2018 do Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T chứng thực giữa ông Lê Trần Ph, bà Võ Thị Nh, Anh Lê Trần Th, Chị Lê Nữ Quỳnh Ng và vợ chồng ông Nguyễn Đình Kh, bà Đặng Thị Kim Tr là có căn cứ.

[5] Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Kh, bà Tr và ông T do Văn phòng công chứng L (nay là Văn phòng công chứng T) công chứng ngày 15/11/2018 thì thấy rằng: Ngày 15/11/2018 vợ chồng ông Kh, bà Tr thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T diện tích đất 27.460m^2, thuộc thửa 89 (21 cũ), tờ bản đồ số 48 (91 cũ), xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng là có xảy ra trong thực tế. Tuy nhiên toàn bộ diện tích đất này vợ chồng ông Kh, bà Tr nhận chuyển nhượng của ông Th nhưng chưa trả đủ tiền chuyển nhượng cho ông Th là vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Mặt khác vợ chồng ông Kh, bà Tr chưa nhận đất để sử dụng nhưng lại chuyển nhượng cho ông T là trái với quy định của pháp luật. Vợ chồng ông Kh, bà Tr thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ dựa trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, thực tế ông T cũng chưa nhận đất để sử dụng, khi nhận chuyển nhượng ông T không xem xét đến nguồn gốc, hiện trạng đất nhận chuyển nhượng, sau khi ông T nhận chuyển nhượng đất của ông Kh, bà Tr thì cũng chưa sử dụng đất, mà vợ chồng ông Th, bà H là người trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất trên từ trước đến nay. Quá trình giải quyết

vụ án ông T trình bày có xuống xem đất nhưng không thấy ông Th ở tại diện tích đất trên, sau khi có người đặt vấn đề nhận chuyển nhượng đất với ông, ông xuống lại diện tích đất nói trên thì ông Th ngăn cản và không cho ông nhận đất. Theo biên bản xác minh tại Công an xã N, huyện Đ thì vợ chồng ông Th, bà H đăng ký nhân khẩu và sinh sống ổn định tại tổ 6, thôn T, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng từ trước đến nay. Do đó việc ông T cho rằng không thấy ông Th ở nhà nên việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Kh, bà Tr là hợp pháp là không có căn cứ. Việc ông T không xem xét đến nguồn đất đất mà nhận chuyển nhượng dựa trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông Khải được cấp là lỗi của ông T. Do đó cần hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7853, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/11/2018 của Văn phòng công chứng L (nay là Văn phòng công chứng T) giữa vợ chồng ông Kh, bà Tr và ông T để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông Th, bà H là phù hợp.

Quá trình giải quyết vụ án, do ông T không yêu giải quyết việc chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất nói trên trong cùng vụ án nên không đề cập xem xét. Trong trường hợp ông T cho rằng có việc thiệt hại do việc hủy hợp đồng chuyển nhượng nói trên thì được quyền làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[6] Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thấy rằng:

[6.1] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 004076 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp cho hộ ông Lê Trần Ph ngày 16/6/2005 có diện tích 27.460m^2 thuộc thửa 21, tờ bản đồ số 91 tọa lạc tại xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng thì: Quá trình giải quyết vụ án ông Th và ông Ph khẳng định việc Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng đối tượng sử dụng đất, cấp sai vị trí. Ngoài ra theo ý kiến trình bày của đại diện Ủy ban nhân dân huyện Đ thể hiện *"Qua kiểm tra trên bản đồ thì hai thửa đất liền kề nhau, thực tế ông Ph sử dụng thửa đất số 19, ông Th sử dụng thửa đất số 21. Như vậy việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ph, ông Th không đúng quy định vì không đúng vị trí đất thực tế các hộ đang sử dụng"*. Theo quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 quy định nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây: *"Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai..."*. Như vậy thời điểm ông Th, ông Ph yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện Đ điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lẽ ra Ủy ban nhân dân huyện Đ phải thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cấp lại cho đúng đối tượng sử dụng đất nhưng

Ủy ban nhân dân huyện Đ lại không thực hiện là trái với quy định của pháp luật, lẽ ra phải hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vừa nêu.

Tuy nhiên, sau khi vợ chồng ông Kh, bà Tr chuyển nhượng cho ông T, do trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 004076 cấp ngày 16/6/2005 đã hết chỗ xác nhận nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đã lập thủ tục để cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Ông Nguyễn Ngọc T. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên đã được thu hồi nên không cần thiết phải hủy theo yêu cầu của nguyên đơn.

[6.2] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 388184 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho Ông Nguyễn Ngọc T ngày 09/01/2019 thì thấy rằng:

Như trên đã phân tích, do việc Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 004076 ngày 16/6/2005 là không đúng đối tượng và do tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Ph và vợ chồng ông Khải, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Kh, bà Tr và ông T nên lẽ ra phải hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 388184 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho Ông Nguyễn Ngọc T ngày 09/01/2019; tuy nhiên theo hướng dẫn của Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 thì không cần tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nói trên.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L căn cứ vào Bản án của Tòa án để giải quyết, thu hồi Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 388184 đã cấp cho Ông Nguyễn Ngọc T ngày 09/01/2019.

[7] Về lỗi dẫn đến hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Trần Ph, bà Võ Thị Nh, Anh Lê Trần Th, Chị Lê Nữ Quỳnh Ng và vợ chồng ông Nguyễn Đình Kh, bà Đặng Thị Kim Tr thì thấy rằng: việc không thực hiện hợp đồng nói trên do lỗi hoàn toàn thuộc về vợ chồng ông Kh, bà Tr do bên nhận chuyển nhượng vi phạm nghĩa vụ thanh toán, hộ ông Ph cũng không được phép chuyển nhượng diện tích đất không thuộc quyền sử dụng của mình nên chỉ cần buộc vợ chồng ông Th, bà H phải trả lại cho vợ chồng ông Kh, bà Tr số tiền đã nhận là 120.000.000đ mà không buộc phải thanh toán theo giá trị trượt giá hiện nay.

[8] Đối với việc ông Th chuyển nhượng cho Ông Bùi Minh H ¼ diện tích đất. Do các bên không tranh chấp, ông H không yêu cầu Tòa án giải quyết trong

vụ án nên Tòa án không đề cập, nếu sau này các bên phát sinh tranh chấp sẽ giải quyết bằng một vụ án khác.

[9] Quá trình giải quyết vụ án, theo họa đồ đo vẽ thực tế thì diện tích đất của thửa 89 (thửa 21 cũ) có diện tích là 26.343,3m^2, ngoài ra vợ chồng ông Th, bà H còn sử dụng diện tích đất 434,3m^2, thuộc thửa 88, tờ bản đồ số 48 (2013) của Ông Trần Quốc S. Do ông Th và ông Sử đã xác định ranh giới, mặc dù họa đồ đo đạc thể hiện phần diện tích đất thuộc thửa 88 hiện nay ông Th đang sử dụng nhưng thực tế ông Th và ông Sử đã xác định ranh giới rõ ràng, các bên không tranh chấp nên Tòa án không xem xét giải quyết, ngoài ra còn một phần đất thuộc thửa 89 (thửa 21 cũ) gia đình ông Th không sử dụng, không tranh chấp với ai và đã xác định ranh giới cụ thể nên không đề cập.

[10] Từ những phân tích trên, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Ngọc Th, hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 9085, quyển số 43TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T chứng thực ngày 26/9/2018 giữa ông Lê Trần Ph, bà Võ Thị Nh, Anh Lê Trần Th, Chị Lê Nữ Quỳnh Ng và ông Nguyễn Đình Kh và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7853, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng L (nay là Văn phòng công chứng T) chứng thực ngày 15/11/2018 giữa vợ chồng ông Kh, bà Tr và ông T.

Vợ chồng ông Th, bà H được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 27.460m^2 (diện tích đất thực tế là 26.777,6m^2), thuộc một phần thửa 89 (21 cũ) và một phần thửa 88, tất cả thuộc tờ bản đồ số 48 (2013) tọa lạc tại xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng và có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được đăng ký kê khai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[11] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá hết 17.169.000đ. Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên buộc vợ chồng ông Kh, bà Tr phải chịu toàn bộ chi phí này là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật. Do vợ chồng ông Th, bà H đã tạm nộp và đã được Tòa án quyết toán xong nên vợ chồng ông Kh, bà Tr phải trả lại cho vợ chồng ông Th, bà H số tiền nói trên.

[12] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc vợ chồng ông Nguyễn Đình Kh, bà Đặng Thị Kim Tr và Ông Nguyễn Ngọc T phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ.

Miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho ông Th (sinh năm 1954), bà H (sinh năm 1959) do là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 của Luật Người cao tuổi số 39/2009/QH12 ngày 23/11/2009.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 3 Điều 26, Điều 34, điểm a Khoản 1 Điều 37, các Điều 157, 158, 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 116, 122, 123, 280, 423, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 166, 167, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Điểm đ Khoản 1 Điều 12, Khoản 6 Điều 15, Điểm a Khoản 3 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 và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Ngọc Th về việc tranh chấp "Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với vợ chồng ông Nguyễn Đình Kh, bà Đặng Thị Kim Tr; ông Nguyễn Ngọc T.

Tuyên xử:

1.1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 9085, quyển số 43 TP/CC/SCC/HĐGD đối với lô đất có diện tích 27.460m^2 thuộc thửa số 21, tờ bản đồ số 91, tọa lạc tại xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 004076 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 16/6/2005) do Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T chứng thực ngày 26/9/2018 giữa vợ chồng ông Lê Trần Ph, bà Võ Thị Nh, Anh Lê Trần Th, Chị Lê Nữ Quỳnh Ng và ông Nguyễn Đình Kh.

1.2. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 7853, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD đối với lô đất có diện tích 27.460m^2 thuộc thửa số 21, tờ bản đồ số 91, tọa lạc tại xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 004076 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 16/6/2005) do Văn phòng công chứng L (nay là Văn phòng công chứng T) chứng thực ngày 15/11/2018 giữa vợ chồng ông Nguyễn Đình Kh, bà Đặng Thị Kim Tr và Ông Nguyễn Ngọc T.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L căn cứ vào Bản án của Tòa án để thu hồi Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 388184 đã cấp cho Ông Nguyễn Ngọc T ngày 09/01/2019 đối với diện tích đất 27.460m^2 thuộc thửa số 89, tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3. Vợ chồng Ông Nguyễn Ngọc Th, Bà Võ Thị H được quyền sử dụng diện tích đất 26.777,6m^2, trong đó có 26.343,3m^2 thuộc một phần thửa 89 (21 cũ) và 434,3m^2 thuộc một phần thửa 88, tờ bản đồ số 48 (91 cũ, 2013) tọa lạc tại xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (có họa đồ kèm theo).

Vợ chồng Ông Nguyễn Ngọc Th, Bà Võ Thị H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được đăng ký kê khai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất nói trên theo quy định của pháp luật.

4. Buộc vợ chồng Ông Nguyễn Ngọc Th, Bà Võ Thị H có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng ông Nguyễn Đình Kh, bà Đặng Thị Kim Tr số tiền 120.000.000đ (một trăm hai mươi triệu đồng).

5. Về chi phí tố tụng: vợ chồng ông Nguyễn Đình Kh, bà Đặng Thị Kim Tr phải chịu 17.169.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản.

Vợ chồng ông Khải, bà Đặng Thị Kim Tr thanh toán cho vợ chồng Ông Nguyễn Ngọc Th, Bà Võ Thị H số tiền 17.169.000đ (mười bảy triệu một trăm sáu mươi chín nghìn đồng).

6. Về án phí:

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Đình Kh, bà Đặng Thị Kim Tr phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

Buộc Ông Nguyễn Ngọc T phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

Miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho vợ chồng Ông Nguyễn Ngọc Th, Bà Võ Thị H.

7. 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 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.

Trường hợp Bản án 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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án Dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

8. Quyền kháng cáo: Đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 *(mười lăm)* ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được Bản án hoặc tống đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KT-NV &THA;
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Đương sự (12);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN–CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ
(Đã ký)

Huỳnh Châu Thạch