

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

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

Bản án số: 119/2023/DS-ST

Ngày: 28/9/2023

*“V/v: Đòi lại tài sản là
quyền sử dụng đất và 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 LÂM HÀ, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Sơn Linh

Các hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Hằng

Ông Phạm Ngọc Diện

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Trọng Thắng – Là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông Mai Trường Trinh – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 255/2020/TLST-DS ngày 13 tháng 10 năm 2020 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 123/2023/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 7 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 75/2023/QĐST-DS ngày 17 tháng 8 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 90/2023/QĐST-DS ngày 08 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà KN, sinh năm: 1977.

Địa chỉ: Thôn x, xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- Đồng bị đơn:

Bà KT, sinh năm: 1980.

Địa chỉ: tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

Bà K'I, sinh năm: 1942.

Địa chỉ: tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

Bà Ủy quyền cho ông Ka Să Ju N, sinh năm 1971. Địa chỉ liên lạc: tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 03/7/2021.

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

+ Bà KR (KR1), sinh năm: 1959.

Địa chỉ: tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

(Bà KR chết ngày 31/8/2022)

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà KR gồm:

+ Bà KR2, sinh năm: 1971.

Địa chỉ: tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

+ Bà KT1, sinh năm: 1974.

Địa chỉ: thôn P, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

+ Bà KR3, sinh năm: 1978.

+ Bà KR4, sinh năm: 1976.

+ Bà KK1, sinh năm: 1981.

+ Bà KR5, sinh năm: 1984.

Cùng trú tại: tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

+ Anh KK, sinh năm: 1985.

Địa chỉ: xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

+ Bà KR6, sinh năm: 1986.

+ Anh KK2, sinh năm: 1991.

Cùng trú tại: tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

+ Anh KK3, sinh năm: 1992.

Địa chỉ: xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

+ Anh KT2, sinh năm: 1993.

Địa chỉ: tổ dân phố H, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

+ Anh KT3, sinh năm: 1994.

Địa chỉ: thôn x, xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

+ Bà K' Đào, sinh năm: 1982.

Địa chỉ: tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

+ Ông K' Bắc, sinh năm: 1983.

Địa chỉ: tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

+ Bà K' Lý, sinh năm: 1988.

Địa chỉ: tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

+ Bà K' Thị, sinh năm: 1990.

Địa chỉ: tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

+ Vợ chồng ông Ha Khiết, sinh năm 1971.

Bà Liêng Hót K' Sam, sinh năm: 1974.

Địa chỉ: tổ dân phố B' Nông Rết, thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

+ Vợ chồng ông Ka Să Ju N, sinh năm 1971; Bà KT, sinh năm: 1980.

Địa chỉ: tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

+ Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H

Đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Minh A.

Văn bản ủy quyền số 56/UQ-UBND ngày 08/6/2023 của ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà

(Tại phiên tòa bà KN, bà KT, ông Ka Să Ju N, bà KĐ, ông KB, bà KL, bà KTH, bà KR2, bà KR5, ông Ha Khiết, bà Liêng Hót K'Sam có mặt. Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt, tất cả các đương sự khác vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà KN trình bày: nguồn gốc diện tích đất thửa 925, 926 và 1010 tờ bản đồ số 13 thị trấn Đình Văn là của bà K' Ng (mẹ nuôi bà). Khoảng năm 1997 bà K' Nghe chết, nhà nước thu hồi đất của bà K'Nghe để điều hòa cho các hộ dân trong thôn canh tác, sử dụng. Trong đó, bà được giao thửa 925, 926 và 1010 thuộc tờ bản đồ địa chính số 13 thị trấn Đình Văn. Do bà đi làm ăn xa nên bà đã giao lại 03 thửa đất ruộng cho bà KR1 sử dụng. Đến năm 2001, bà được UBND huyện Lâm Hà cấp giấy CNQSD đất thửa 925 diện tích 504m²; thửa 926 diện

tích 496m² và thửa 1010 diện tích 716m² tờ bản đồ số 13 thị trấn Đình Văn. Do bà làm mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện Lâm Hà cấp vào năm 2001 nên ngày 04/6/2019, bà được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 043349. Trong thời gian bà cho bà KR1 mượn diện tích đất trên để canh tác đến khoảng năm 1997 bà K' Rêu cho thuê hay chuyển nhượng diện tích đất trên của bà cho vợ chồng ông Ya Bai, bà KI thì bà không biết. Nay bà được biết bà KT đang canh tác diện tích nên bà yêu cầu bà KT trả lại nhưng bà K' Thua không trả.

Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu bà KT và bà KI phải trả lại cho bà diện tích đất thuộc các thửa 925, 926 và 1010 tờ bản đồ địa chính số 13 thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà.

Bị đơn bà KT trình bày: bà là con gái của ông Ya Bai, bà KI. Bố mẹ bà có 05 người con đẻ gồm bà, bà KĐ, ông KB, bà KL, bà KTH, ngoài ra ông Ya Bai, bà KI không nhận ai là con nuôi, không có con riêng. Ngày 30/01/1997 bố bà là ông Ya Bai (đã chết) và mẹ bà là KI có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ruộng với bà KR1 (K'Ríu) tại tổ dân phố Đa Huynh, thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà, gồm 05 thửa diện tích đất khoảng 2200m² với giá là 06 chỉ vàng (tương đương 3.000.000đồng) việc chuyển nhượng hai bên có viết giấy tay với nhau và được ban nhân dân thôn Đa Huynh là ông K'Đang xác nhận. Sau khi nhận chuyển nhượng đất ruộng trên gia đình bố mẹ bà canh tác, sử dụng đất ổn định để trồng lúa, không có tranh chấp, đến khoảng tháng 06/2020 bà KN đến nhà bà yêu cầu bà và mẹ bà phải trả lại diện tích đất ruộng, thì mẹ bà bà KI không đồng ý; vì diện tích đất nay bố, mẹ bà nhận chuyển nhượng của bà KR1 (K'Ríu) vào năm 1997. Nay bà K' Nghiên yêu cầu bà và mẹ bà là bà KI trả lại diện tích đất ruộng gồm các thửa 925; 926 và thửa 1010 tờ bản đồ số 13 thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà thì bà không chấp nhận. Nếu phải trả lại diện tích đất ruộng trên thì bà yêu cầu bà KR1 trả lại giá trị quyền sử dụng diện tích 03 thửa cho bà và mẹ bà theo kết quả Tòa án đã thẩm định, định giá.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà KI là ông Ka Să Ju N trình bày ý kiến: ông là chồng của bà KT, bà KT là con gái của bà K' Ih, (ông Ya Bai, bà KI có 05 người con đẻ gồm bà KT, bà KĐ, ông K' Bác, bà KL, bà KTH, ngoài ra ông Ya Bai, bà KI không nhận ai là con nuôi, không có con riêng. Ngày 30/01/1997 bố vợ ông là Ya Bai (đã chết) và mẹ vợ ông là K' Ih có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ruộng với bà K' Rêu (K'Ríu) đổi với diện tích đất ruộng tại tổ dân phố Đa Huynh, thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà diện tích đất 05 thửa ruộng khoảng 2200m² với giá là 06 chỉ vàng (tương đương

3.000.000đồng) và được ban nhân dân thôn Đa Huynh là ông K' Đang xác nhận. Việc thỏa thuận trên là hoàn toàn tự nguyện. Từ khi nhận chuyển nhượng đất ruộng trên cho đến nay, gia đình vợ ông sử dụng ổn định để trồng lúa, không có tranh chấp với ai. Tuy nhiên, vào tháng 06/2020 bà KN đến nhà vợ ông yêu cầu vợ ông và mẹ vợ ông là bà KI phải trả lại phần diện tích đất nhận chuyển nhượng của bà KR1 (K' Ríu) nay được xác định là diện tích đất thuộc thửa 925, 926 và 1010 tờ bản đồ địa chính số 13 thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà nhưng gia đình vợ ông không đồng ý. Vì gia đình vợ ông nhận chuyển nhượng diện tích đất của bà KR1 (K' Ríu) chứ không phải là của bà KN. Nay bà KN khởi kiện yêu cầu vợ ông và mẹ vợ ông là bà KI phải trả lại diện tích đất thuộc thửa 925, 926 và 1010 tờ bản đồ địa chính số 13 thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà thì mẹ vợ ông và vợ ông đồng ý trả lại đất nếu bà KR1 (K' Ríu) trả lại cho ông 06 chỉ vàng tính theo thời điểm hiện nay và lãi suất phát sinh hoặc trao đổi một diện tích đất tương ứng để gia đình ông có đất canh tác, sử dụng. Bà KI vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố đối với bà KR1 (K' Ríu) là duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 925, 926 và 1010 tờ bản đồ số 13 thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà theo giấy sang nhượng đất ngày 30/01/1997. Trong trường hợp không duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thì bà K' Ih đồng ý giao lại diện tích đất trên cho bà KN và yêu cầu bà KR1 phải thanh toán số tiền chênh lệch theo giá thị trường.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà KĐ, ông KB, bà KL, bà KTH trình bày:* chúng tôi là con của ông Ya Bai và bà KI (bố của chúng tôi đã chết vào năm 2009). Hiện nay bà KN khởi kiện mẹ chúng tôi là bà KI và chị của chúng tôi là bà KT về việc tranh chấp quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 925, 926 và 1010 tờ bản đồ số 13 thị trấn Đình Văn thì chúng tôi không liên quan, chúng tôi không có yêu cầu gì trong vụ án này mà do mẹ tôi và chị tôi toàn quyền quyết định.

Quá trình giải quyết vụ án bà KR1 (K' Ríu) (hiện nay đã chết) trình bày như sau: em gái bà là bà KN là chủ sử dụng các thửa đất số 925, 926, 1010, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Năm 1997 bà KN chuyển vào xây dựng kinh tế ở xã Rô Men, huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng nên bà KN có giao các thửa đất trên cho bà canh tác. Tại thời điểm mượn đất các thửa đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó bà cho vợ chồng bà KI thuê đất này cùng với 05 thửa đất của bà. Bà KN không biết việc thuê đất giữa bà và bà KI. Bà KI đã nhiều lần trả tiền thuê đất cho bà, cho tới nay bà KI đã trả cho bà tổng số tiền thuê đất là 3.000.000đồng

(Ba triệu đồng). Sau đó, bà KI do tuổi cao nên đã giao lại đất cho con gái là bà KT canh tác.

Năm 2020 bà KN yêu cầu bà trả lại các thửa đất số 925, 926, 1010 cho bà KN, bà đã gặp bà KI và bà KT yêu cầu trả lại các thửa đất số 925, 926, 1010 cho bà để bà trả lại cho bà KN là chủ sử dụng các thửa đất trên. Tuy nhiên, bà KI và bà KT không đồng ý và yêu cầu bà phải trả tiền cho bà KI và bà KT thì mới trả lại các thửa đất. Nhận thấy yêu cầu của bà KI và bà KT là không phù hợp nên bà không đồng ý.

Nay bà KI có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 925, 926, 1010, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng theo giấy sang nhượng đất ngày 30/01/1997, trường hợp không duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thì bà KI đồng ý giao lại diện tích đất trên cho bà KN và yêu cầu bà phải thanh toán số tiền chênh lệch theo giá thị trường thì bà không đồng ý với yêu cầu của bà KI vì giữa bà và bà KI không có giao dịch mua bán đối với các thửa đất số 925, 926, 1010, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng mà bà chỉ cho bà KI thuê các thửa đất trên. Bà chỉ đồng ý trả lại lại cho bà KT và bà KI số tiền là 3.000.000đồng và tiền lãi tính từ thời điểm năm 1997 cho đến nay.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà KR(KR1) là bà KR2, bà KT1, bà KR3, bà KR4, bà KK1, bà KR5, ông KK, bà KR6, ông KK2, ông KK3, ông KT2, ông KT3 trình bày như sau: các ông, bà có nghe mẹ của ông, bà kể cho ông bà biết là có cho bà KT thuê đất ruộng, hiện nay mẹ của ông, bà đã chết nên các ông, bà đồng ý với lời khai của mẹ của ông bà và đề nghị bà KT trả lại đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Ha Khiết, và bà Liêng Hót K' Sam trình bày như sau: vào ngày 27/5/2012 vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Ka Să Ju N, bà K' Thua diện tích đất các thửa, trong đó có thửa 1010 tờ bản đồ số 13 thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà. Tại thời điểm chuyển nhượng, vợ chồng ông Ka Să Ju N, bà KT cho biết diện tích đất thửa 1010 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay, vợ chồng ông, bà được biết thửa 1010 tờ bản đồ địa chính số 13 thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà KN vào năm 2001 nên ông, bà yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/5/2012 giữa vợ chồng ông, bà và vợ chồng ông Ka Să Ju N, bà K' Thua đối với thửa 1010 tờ bản đồ số 13 thị trấn Đình Văn, huyện Lâm

Hà. Vợ chồng ông, bà yêu cầu vợ chồng ông Ka Să Ju N, bà K' Thua phải trả cho vợ chồng ông, bà giá trị diện tích đất thửa 1010 tờ bản đồ số 13 thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà theo kết quả định giá của Tòa án đã định giá.

Đối với việc bà K' Nghiên yêu cầu khởi kiện đối với bà KT và KI thì vợ chồng ông, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Ka Să Ju N, bà K' Thua trình bày như sau: ông, bà xác định, ngày 27/5/2012 vợ chồng ông, bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ha Khiết, bà Liêng Hót K'Sam 04 thửa đất, trong đó có thửa 1010 tờ bản đồ số 13 thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông, bà đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng và đã giao các thửa đất trên cho vợ chồng ông Ha Khiết, bà Liêng Hót K'Sam để sử dụng từ năm 2012 cho đến nay.

Nay vợ chồng ông Ha Khiết, bà Liêng Hót K'Sam yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/5/2012 giữa vợ chồng ông Ha Khiết, bà Liêng Hót K'Sam và vợ chồng ông, bà đối với thửa 1010 tờ bản đồ số 13 thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà, yêu cầu vợ chồng ông, bà phải trả cho vợ chồng ông Ha Khiết, bà Liêng Hót K' Sam giá trị diện tích đất thửa 1010 tờ bản đồ số 13 thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà theo kết quả định giá thì vợ chồng ông, bà đồng ý. Ngoài ra vợ chồng ông, bà không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Tại văn bản nêu ý kiến của người tham gia tố tụng ngày 08/6/2023, đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Lâm Hà trình bày:

1. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận số T 184350 đối với thửa đất số 925, 926, 1010, tờ bản đồ địa chính số 13 thị trấn Đình văn, cho bà KN ngày 09/5/2001.

Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà KN năm 2001 đối với các thửa đất số 925, 926, 1010, tờ bản đồ địa chính số 13, thị trấn Đình Văn. Hồ sơ còn lưu trữ tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai, nay cung cấp cho Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà gồm thành phần hồ sơ như sau:

Ngày 08/01/2001, Ủy ban nhân dân thị trấn Đình Văn có Thông báo về việc công khai hồ sơ đăng ký đất, được Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn Đình Văn xác nhận;

Biên bản BB/UB ngày 22/01/2001 của Ủy ban nhân dân thị trấn Đình Văn về việc kết thúc công khai hồ sơ đăng ký đất, được chủ tịch hội đồng đăng ký đất xác nhận;

Tờ trình số 25/TT-UB ngày 22/02/2001 của Ủy ban nhân dân thị trấn Đình Văn về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giải quyết các trường hợp chưa đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn Đình Văn ký xác nhận;

Biên bản số 01/BB-ĐC năm 2001 về việc kiểm tra thủ tục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Phòng địa chính huyện Lâm Hà;

Tờ trình số 28/TT-ĐC ngày 09/5/2001 của Phòng địa chính huyện Lâm Hà về việc đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Quyết định số 337/QĐ-UB ngày 09/5/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Danh sách các hộ gia đình, cá nhân tại thị trấn Đình Văn đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có bà KN;

Thành phần hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà KN không đầy đủ (thiếu đơn đăng ký đất đai ...), do đó Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà không có cơ sở để khẳng định trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà KN có được thực hiện theo quy định tại khoản 1, phần 2 Thông tư số 349/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục địa chính về việc hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Để đảm bảo quyền và lợi ích của các bên. Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà kiểm tra, xác minh làm rõ nguồn gốc, quá trình sử dụng đất đối với thửa đất số 925, 926, 1010 tờ bản đồ địa chính số 13, thị trấn Đình Văn cấp cho bà KN mà các hộ gia đình cá nhân đang tranh chấp để xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật. Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà sẽ căn cứ vào Quyết định hoặc bản án đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân dân các cấp để thực hiện.

2. Nguồn gốc và quá trình sử dụng các thửa đất số 925, 926, 1010, tờ bản đồ địa chính số 13, thị trấn Đình Văn:

Diện tích 1.697 m² đất thuộc các thửa đất số 925, 926, 1010, tờ bản đồ địa chính số 13, thị trấn Đình Văn, được Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà KN tại Quyết định số 337/QĐ-UB ngày 09/5/2001. Đến năm 2019 bà KN có đơn xin đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất (xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bị mất) đối với diện tích 504m² đất thuộc thửa đất số 926, diện tích 459m² đất thuộc thửa đất số 925, diện tích 734m² đất thuộc thửa đất số 1010, tờ bản đồ số 13, thị trấn

Đinh Văn. Đến ngày 04/6/1999 bà KN được sở tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 043349, đối với diện tích 1.716m² đất (LUA) thuộc các thửa đất số: thửa đất số 925 (diện tích 496m²), thửa đất số 926 (diện tích 504m²), thửa đất số 1010 (diện tích 716m²), tờ bản đồ số 13, thị trấn Đình Văn.

Qua xem xét hồ sơ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lâm Hà cho thấy: việc cấp lại giấy chứng nhận đăng ký quyền sử dụng đất số CS 043349 ngày 04/6/2019 cho bà KN được thực hiện đúng quy định theo Điều 77 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/4/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

Trên đây là văn bản nêu ý kiến của người tham gia tố tụng, đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cam đoan những ý kiến trên là trung thực, đúng đắn và chịu trách nhiệm về ý kiến của mình. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Vì lý do công việc nên đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Lâm Hà đề nghị giải quyết vắng mặt.

Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu hủy hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bị đơn trả tiền theo định giá của cơ quan chức năng.

Đại diện viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, của Hội đồng xét xử, sự chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử:

Cấp nhận đơn khởi kiện của bà KN về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với đồng bị đơn bà KT và bà KI. Buộc bà KT, bà KI phải trả lại cho bà K' Nghiên diện tích 496m² thuộc thửa 925, diện tích đất 504m² thuộc thửa 926, cùng tờ bản đồ số 13, thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà. Buộc vợ chồng ông Ha Khiết, bà Liêng Hót K'Sam trả lại bà KN diện tích đất 716m² thuộc thửa 1010 tờ bản đồ số 13 thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà.

Buộc những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà KRLà bà KR2, bà KT1, bà KR3, bà KR4, bà KK1, bà KR5, bà KK, bà KR6, anh KK2, anh KK3, anh KT2, anh KT3 cùng có trách nhiệm phải thanh toán lại cho bà KI 06 chỉ vàng.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 925, 926 và 1010 tờ bản đồ số 13, thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng theo giấy sang nhượng đất ngày 30/01/997.

Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Ha Khiết, bà Liêng Hót K'Sam về việc yêu cầu duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/5/2012 giữa vợ chồng ông Ha Khiết, bà Liêng Hót K'Sam với vợ chồng ông Ka Să Ju N và bà KT đối với thửa 1010 tờ bản đồ số 13, thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà.

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay lập ngày 27/5/2012 giữa vợ chồng ông Ha Khiết, bà Liêng Hót K'Sam với vợ chồng ông Ka Să Ju N và bà KT đối với thửa đất 1010, tờ bản đồ số 13, thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà. Buộc vợ chồng ông Ka Să Ju N và bà KT phải trả lại cho vợ chồng ông Ha Khiết, bà Liêng Hót K'Sam số tiền 10.645.000đồng.

Về chi phí tố tụng: do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên cần buộc bị đơn phải chịu toàn bộ số tiền chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản.

Về án phí: bà K' Thua phải chịu án phí DSST không có giá ngạch theo quy định, miễn án phí cho bà KI vì là người cao tuổi theo quy định, vợ chồng ông Ka Să Ju N, bà KT phải chịu án phí đối với số tiền phải trả cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và án phí về việc hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về thủ tục tố tụng*: tại phiên tòa, những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà KR đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do, không vì sự kiện bất khả kháng; người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt nên cần căn cứ Điều 227;

Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo thủ tục chung là phù hợp.

[2] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết*: xuất phát từ việc bà KN cho bà KR1 mượn diện tích đất thuộc các thửa 925, 926 và 1010 tờ bản đồ địa chính số 13 thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà để canh tác đến khoảng năm 1997 bà KR1 chuyển nhượng diện tích đất trên của bà cho vợ chồng ông Ya Bai, bà KI. Hiện nay, bà KT đang canh tác nên bà KN yêu cầu bà KT trả lại cho bà toàn bộ diện tích đất thuộc các thửa 925, 926 và 1010 tờ bản đồ địa chính số 13 thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà. Quá trình Tòa án giải quyết vụ án bà KI yêu cầu Tòa án giải quyết duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà KR1 với ông Ya Bai, bà KI đối với thửa đất 925, 926 và 1010 tờ bản đồ số 13 thị trấn Đình Văn. Vợ chồng ông Ha Khiết, bà Liêng Hót K'Sam yêu cầu Tòa án hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ha Khiết, bà Liêng Hót K'Sam với vợ chồng ông Ka Să Ju N, bà KT đối với thửa đất 1010 tờ bản đồ số 13 thị trấn Đình Văn và yêu cầu ông Ka Să Ju N, bà KT trả số tiền giá trị quyền sử dụng đất là 42.960.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là : “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Tuy nhiên, căn cứ khoản 2 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự cần xác định lại quan hệ tranh chấp là: *“Kiện đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] *Về nội dung tranh chấp*: qua xem xét lời khai của các đương sự, đối chiếu với chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án, thấy rằng:

Diện tích đất các bên tranh chấp thuộc thửa 925, 926 và 1010 tờ bản đồ số 13 thị trấn Đình Văn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà KN vào năm 2001. Quá trình làm việc tại Tòa án thì bà KR cũng thừa nhận nguồn gốc đất là do bà KN được Nhà nước giao đất từ khoảng năm 1996, do Nhà nước thực hiện chính sách điều hòa ruộng đất, sau khi được giao đất thì do bà KN không sinh sống ở địa phương (bà KN lấy chồng ở Liên Hà sau đó chuyển vào Đam Rông sinh sống) nên không canh tác đất mà giao cho chị gái là bà KR canh tác. Vào năm 2003 bà KN đã khởi kiện bà KR ra Tòa án yêu cầu trả lại diện tích đất nêu trên và vụ việc đã được Tòa án huyện Lâm Hà giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 65/QĐCNTT ngày 16/7/2003, trong đó ghi nhận việc bà KR tự nguyện trả cho bà KN diện tích đất 1.697m² đất

ruộng tại tờ bản đồ số 13, thửa 925, 926 và 1010 tọa lạc tại thôn 1, thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà. Khi còn sống và làm việc tại Tòa án thì bà KRCũng đồng ý trả lại diện tích đất trên cho bà KN. Tuy nhiên, diện tích các thửa đất này do bà KT và ông Ka Să Ju N đang canh tác sử dụng nên bà KN khởi kiện bà KT và bà KI yêu cầu trả lại cho bà các thửa đất trên.

Quá trình sử dụng đất thì bà KR(KR1) đã sang nhượng các thửa đất trên cho vợ chồng ông YaBai, bà KI canh tác, 2 bên đã lập giấy sang nhượng đất ruộng đề ngày 30/01/1997, trong đó thể hiện bà KRSang nhượng cho ông Yabai, bà K' Ih hai sào hai đất ruộng tại cánh đồng Đa Huỳnh gồm 05 mảnh với giá 06 chỉ vàng 24K, số vàng này vợ chồng ông YaBai, bà KI đã giao đủ cho bà K'Ríu. Bên cạnh đó, trong giấy sang nhượng đất thể hiện vị trí tiếp giáp của các thửa đất cụ thể phía Đông tiếp giáp với đất của K'Mor; phía Tây giáp với K'Tài; phía Nam giáp với K'Siu; phía Bắc giáp với K'Brèo có chữ ký người sang nhượng của bà K Rếu. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án tiến hành xác minh đối với vị trí tiếp giáp có tứ cận như trong giấy sang nhượng đất thì vị trí đất bà KRSang nhượng cho vợ chồng ông Ya Bai và bà KI cách rất xa với diện tích đất của K'Tài, K'Siu, K'Brèo. Đồng thời, bản thân bà KRCũng không xác định được vị trí cụ thể của các thửa đất đã chuyển nhượng còn bà KT xác định gia đình bà canh tác sử dụng diện tích các thửa đất 925, 926 và 1010 từ năm 1997 cho đến nay nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, có cơ sở khẳng định bà KRSang nhượng cho ông Yabai, bà KI 03 thửa đất gồm 925, 926 và 1010 là hoàn toàn phù hợp. Quá trình làm việc tại Tòa án thì bà KRcho rằng bà chỉ cho thuê đất và đã lấy tiền thuê đất của bà KI nhiều lần tổng cộng khoảng 3.000.000 đồng, đồng thời bà KRcho rằng chữ ký bên sang nhượng đất không phải của bà KRvì bà không biết chữ. Khi bà KRchết thì những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà KRCũng đồng ý theo ý kiến trình bày của bà K'Ríu.

Sau khi ông YaBai và bà KI sử dụng đất thì đã giao cho con gái và con rể là vợ chồng ông Ka Să Ju N, bà KT sử dụng, năm 2012 vợ chồng ông Ka Să Ju N, bà K' Thua đã viết giấy sang nhượng diện tích đất 2.354,17m² trong đó có thửa 1010 tờ bản đồ số 13 cho vợ chồng ông Ha Khiết, bà Liêng Hót K'Sam và vợ chồng ông Ha Khiết canh tác cho đến nay.

Theo kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ thì thửa 925 có diện tích 496m², thửa 926 có diện tích 504m² và thửa 1010 có diện tích 716m². Hiện nay bà KT sử dụng thửa 925 và 926, còn hộ ông Ha Khiết sử dụng thửa 1010.

Như vậy, có cơ sở khẳng định diện tích đất thuộc các thửa 925, 926 và 1010 tờ bản đồ số 13 thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà được Nhà nước giao cho bà KN vào năm 1996, năm 2001 thì bà KN được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Vào năm 1997 bà KN cho chị gái là bà KRMượn đất để canh tác, sau đó bà KR đã viết giấy tay sang nhượng cho ông Ya Bai, bà KI. Đến năm 2012 thì con gái bà KI là bà KT cùng chồng là ông Ka Să Ju N đã viết giấy tay sang nhượng thửa 1010 cho vợ chồng ông Ha Khiết. Hiện nay bà KI, KT sử dụng thửa 925 và 926, còn vợ chồng ông Ha Khiết sử dụng thửa 1010.

Xét thấy, việc bà KRMượn diện tích đất ruộng thuộc các thửa 925, 926, 1010, tờ bản đồ số 13 thị trấn Đình Văn của bà KN là có xảy ra và được các bên đương sự thừa nhận. Sau khi mượn đất thì bà KR canh tác được một thời gian thì viết giấy tay sang nhượng cho ông Ya Bai, bà KI, sau đó con gái bà KI, ông Ya Bai là bà KT cùng chồng là ông Ka Să Ju N lại viết giấy tay sang nhượng thửa 1010 cho vợ chồng ông Ha Khiết. Như vậy việc bà KR chuyển nhượng thửa đất 925, 926 và 1010 cho ông Ya Bai, bà KI và bà KT, ông Ka Să Ju N chuyển nhượng đất cho ông Ha Khiết, bà Liêng Hót K'Sam là trái với quy định của pháp luật. Nay bà KN khởi kiện yêu cầu trả lại các diện tích đất thì xét thấy yêu cầu của bà KN là có cơ sở và hủy một phần thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng quyền sử dụng đất ruộng đề ngày 27/5/2012 giữa ông Ka Să Ju N, bà K' Thua với ông Ha Khiết, bà Liêng Hót K'Sam; đồng thời buộc bà KI, bà KT và ông Ka Să Ju N trả lại bà KN diện tích đất 496m² thuộc thửa 925, diện tích đất 504m² thuộc thửa 926 và buộc ông Ha Khiết, bà Liêng Hót K'Sam trả lại cho bà KN diện tích đất 716m² thuộc thửa 1010, các thửa đất đều thuộc tờ bản đồ số 13 thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà là hoàn toàn phù hợp.

Đối với yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn, yêu cầu duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà KR với bà KI đối với các thửa 925, 926, 1010, cùng tờ bản đồ số 13 thị trấn Đình Văn, trường hợp không duy trì hợp đồng chuyển nhượng thì yêu cầu bà KR phải trả lại số tiền giá trị quyền sử dụng đất theo kết quả định giá. Tại phiên tòa, bị đơn rút toàn bộ yêu cầu phản tố và đồng ý trả lại đất theo yêu cầu của nguyên đơn và yêu cầu những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà KR trả lại cho bị đơn 06 chỉ vàng 24K. Qua xem xét thì thấy rằng, việc bà KR cho rằng chỉ cho hộ bà KI thuê đất chứ không chuyển nhượng đất nhưng lại không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ. Trong khi bà KI cung cấp được giấy chuyển nhượng đất có chữ ký của bà K' Rêu, bà KR1 cho rằng không biết chữ nhưng lại không yêu

cầu giám định chữ ký. Đồng thời bà KR1 cũng thừa nhận đã nhận khoản tiền thuê đất của bà KI khoảng 3.000.000 đồng, còn bà KI cho rằng bà nhận chuyển nhượng 2,2 sào đất của bà KR1 là 06 chỉ vàng 24K tương đương với 3.000.000 đồng tại thời điểm chuyển nhượng, như vậy lời khai của hai bên đương sự đã khớp với nhau về số tiền bà KR đã nhận là 06 chỉ vàng tương đương 3.000.000 đồng.

Như đã phân tích ở trên thì Hội đồng xét xử thấy rằng việc bà KR chuyển nhượng đất cho ông Ya Bai và bà KI là trái quy định của pháp luật nên bị vô hiệu ngay từ đầu nên cần xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà KR phải trả lại cho bà KI là 06 chỉ vàng 24K, do hiện nay bà KR đã chết vì vậy cần buộc những người thừa kế quyền và địa vị tổ tụng của bà KR phải trả cho bà KI là hoàn toàn phù hợp. Đối với việc bị đơn rút yêu cầu phản tố nên cần đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn là hoàn toàn phù hợp.

Đối với yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Ha Khiết, bà Liêng Hót K'Sam yêu cầu vợ chồng ông Ka Să Ju N, bà KT phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất thửa 1010 tờ bản đồ số 13 thị trấn Đình Văn theo kết quả định giá và đồng ý trả lại cho bà KN diện tích đất trên. Tại phiên tòa vợ chồng ông Ha Khiết, bà Liêng Hót K'Sam rút toàn bộ yêu cầu độc lập và đề nghị vợ chồng ông Ka Să Ju N, bà KT phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất thửa 1010 tờ bản đồ số 13 thị trấn Đình Văn theo quy định của pháp luật. Xét thấy, vợ chồng ông Ka Să Ju N, bà K' Thua lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 1010 cho vợ chồng ông Ha Khiết, bà Liêng Hót K'Sam trong khi không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không phải là chủ sử dụng đất nên không có đầy đủ quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất nên khi nhận chuyển nhượng đất thì vợ chồng ông Ha Khiết, bà Liêng Hót K'Sam cũng biết vợ chồng ông Ka Să Ju N, bà KT không được cấp quyền sử dụng đất nhưng vẫn nhận chuyển nhượng đất nên phải chịu rủi ro với giao dịch mình đã thực hiện. Thửa đất 1010 mà vợ chồng ông Ka Să Ju N, bà KT chuyển nhượng cho vợ chồng Ha Khiết, bà Liêng Hót K'Sam không phải là của bà K' Ríu cũng như bà K' Ih nên việc chuyển nhượng thửa đất 1010 giữa hai bên cũng bị vô hiệu nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên cũng bị vô hiệu. Đồng thời, vợ chồng Ha Khiết, bà Liêng Hót K'Sam cũng đồng ý huỷ một phần hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên đối với thửa 1010 nên cần xem xét huỷ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay lập ngày 27/5/2012, giữa vợ chồng Ha Khiết, bà Liêng Hót K'Sam với vợ chồng ông Ka Să Ju N, bà K' Thua đối với thửa đất 1010, tờ bản đồ số 13, thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà. Đối với việc vợ chồng ông Ha

Khiết, bà Liêng Hót K'Sam tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu độc lập nên cần đình chỉ yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Ha Khiết và bà Liêng Hót K'Sam là hoàn toàn phù hợp.

Đối với việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu thì căn cứ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/5/2012, thì giá chuyển nhượng đối với 04 thửa đất 1009, 1011, 1010 và 930 được ghi trong hợp đồng là 20.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án vợ chồng Ha Khiết, bà Liêng Hót K'Sam và vợ chồng ông Ka Să Ju N, bà KT cũng thừa nhận giá chuyển nhượng thực tế là 35.000.000 đồng nên cần xem xét lấy giá chuyển nhượng là 35.000.000 đồng làm căn cứ giải quyết vụ án. Tuy nhiên, khi chuyển nhượng thì các bên không thoả thuận giá trị cụ thể của từng thửa đất mà chỉ xác định tổng diện tích nhận chuyển nhượng là 2.354,17m² cho cả 4 thửa đất. Do vậy, cần xem xét tính giá trị đối với 01m² để giải quyết tương ứng cho mỗi m² là 14.867 đồng (đã làm tròn số). Như vậy, số tiền mà vợ chồng ông Ka Să Ju N, bà KT phải trả lại cho vợ chồng Ha Khiết, bà Liêng Hót K'Sam đối với thửa đất 1010 là 716m² x 14.867 đồng = 10.645.000 đồng (đã làm tròn số). Đồng thời buộc vợ chồng ông Ha Khiết, bà Liêng Hót K'Sam phải trả lại đất cho bà K' Nghiên là hoàn toàn phù hợp.

Đối với các thửa đất 925, 926 và 1010 tờ bản đồ số 13, thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà hiện nay vợ chồng ông Ka Să Ju N, bà KT và vợ chồng Ha Khiết, bà Liêng Hót K'Sam đang trồng lúa sắp đến thời gian thu hoạch. Tại phiên tòa, các bên thống nhất đợi thu hoạch xong sẽ bàn giao đất cho bà KN và bà KN đồng ý nên Hội đồng xét xử không đặt ra để xem xét, giải quyết.

[6] *Về chi phí tố tụng*: quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đã yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản tranh chấp đã được quyết toán xong là 13.042.000 đồng. Xét thấy, việc đo đạc và định giá, xem xét thẩm định tại chỗ là cần thiết cho việc giải quyết vụ án. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên buộc bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng nêu trên là phù hợp. Số tiền này bà KN đã tạm nộp nên cần buộc bà KI và bà KT trả lại cho bà KN số tiền chi phí tố tụng là 13.042.000 đồng.

[7] *Về án phí*: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên cần buộc đồng bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Tuy nhiên, bà KI thuộc trường hợp “*người cao tuổi*” theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi và điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án nên bà KI được miễn nộp tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo quy định.

Bà KT phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Vợ chồng ông Ka Să Ju N, bà KT phải chịu áp phí về việc huỷ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chịu án phí đối với số tiền phải trả cho vợ chồng ông Ha Khiết và bà Liêng Hót K'Sam; những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà KR phải chịu án phí theo quy định của pháp luật đối với số vàng phải trả cho bà KI (giá vàng tại thời điểm xét xử là 6.810.000đồng/1 chỉ).

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 203; Điều 217; Điều 227; Điều 228; Điều 235; Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 117, 122, 123, 131, 166 Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 166, 167, 188, Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của bà K' Nghiên về việc: “Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất” với đồng bị đơn là bà KI, bà KT và ông Ka Să Ju N. Buộc bà K' Ih, và bà K' Thua và ông Ka Să Ju N phải trả lại cho bà KN diện tích 496m² thuộc thửa 925, diện tích đất 504m² thuộc thửa 926, cùng tờ bản đồ số 13, thị trấn Đinh Văn, huyện Lâm Hà và buộc vợ chồng ông Ha Khiết, bà Liêng Hót K'Sam trả lại bà K' Nghiên diện tích đất 716m² thuộc thửa 1010 tờ bản đồ số 13 thị trấn Đinh Văn, huyện Lâm Hà.

Buộc những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà KR(K' Rêu) là bà KR2, bà KT1, bà KR3, bà KR4, bà KK1, bà KR5, bà KK, bà KR6, anh KK2, anh KK3, anh KT2, anh KT3 cùng có trách nhiệm phải trả lại cho bà K' Ih 06 chỉ vàng (chia phần mỗi người là 0.5 chỉ vàng).

Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 925, 926, 1010 tờ bản đồ số 13, thị trấn Đinh Văn, huyện Lâm Hà theo giấy sang nhượng đất lập ngày 30/01/1997; trường hợp không duy trì được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất yêu cầu bà KR phải thanh toán số tiền chênh lệch theo giá thị trường.

Đình chỉ yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Ha Khiết, bà Liêng Hót K'Sam về việc yêu cầu vợ chồng ông Ka Să Ju N, bà KT phải trả cho vợ chồng ông, bà giá trị diện tích đất thửa 1010 tờ bản đồ số 13 thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà theo kết quả định giá.

Huỷ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay lập ngày 27/5/2012, giữa vợ chồng ông Ha Khiết, bà Liêng Hót K'Sam với vợ chồng ông Ka Să Ju N, bà K' Thua đối với thửa đất 1010, tờ bản đồ số 13, thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà. Buộc vợ chồng ông Ka Să Ju N, bà K' Thua phải trả lại cho vợ chồng ông Ha Khiết, bà Liêng Hót K'Sam số tiền 10.645.000 đồng.

2. *Về chi phí tố tụng*: buộc bà KI và bà KT phải thanh toán cho bà KN số tiền chi phí đo đạc và định giá, xem xét thẩm định tại chỗ là 13.042.000 đồng (Mười ba triệu không trăm bốn mươi hai nghìn đồng).

3. *Về án phí*: buộc bà KT phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Vợ chồng ông Ka Să Ju N và bà KT phải chịu 832.000 đồng (Tám trăm ba mươi hai nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà KR(K' Rêu) là bà KR2, bà KT1, bà KR3, bà KR4, bà KK1, bà KR5, bà KK, bà KR6, anh KK2, anh KK3, anh KT2, anh KT3 mỗi người phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà KI thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Hoàn trả cho bà KN số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.250.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0007779 ngày 13/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án Dân sự”.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (28/9/2023), các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền

kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:

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

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

Nguyễn Thị Sơn Linh