

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN Đ
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 79/2024/DS - ST

Ngày: 26-9-2024

V/v: "tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN Đ, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Lê Thị Thanh Vũ

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Cao Đình Nhân

2. Bà Đình Thị Phúc

- Thư ký phiên tòa: ông Phạm Văn Hoàng - Thư ký của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 165/2022/TLST-DS ngày 02 tháng 6 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 165/2024/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 8 năm 2024 và quyết định hoãn phiên tòa số 165/2024/QĐST-DS ngày 06 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Vũ Xuân M, sinh năm 1962; Địa chỉ: thôn DL, xã DL, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Ông Vũ Xuân M ủy quyền cho ông Nguyễn Ngọc L; địa chỉ: 47 thôn DL, xã DL, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng tham gia tố tụng (theo văn bản ủy quyền ngày 27/11/2020);

Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Vũ Xuân M, bà Lê Thị Kim H: Luật sư Huỳnh Nguyễn Bảo D – Văn phòng Luật sư NT, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Lâm Đồng;

- Bị đơn: ông Ya CH, sinh năm 1969, bà Ma H, sinh năm 1973

Địa chỉ: thôn M, xã DL, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Ma E

Địa chỉ: thôn M, xã DL, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2. Bà Ma U

Địa chỉ: thôn M, xã DL, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3. Bà Ma HU

Địa chỉ: thôn M, xã DL, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

4. Bà Lê Thị Kim H, sinh năm 1964

Địa chỉ: thôn M, xã DL, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Bà Lê Thị Kim H ủy quyền cho ông Nguyễn Ngọc L; địa chỉ: 47 thôn DL, xã DL, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng tham gia tố tụng (theo văn bản ủy quyền ngày 27/11/2020);

5. Ông Nguyễn Ngọc L, bà Trần Thị Thanh L

Địa chỉ: 47 thôn DL, xã DL, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

(Đại diện ủy quyền của nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim H và cũng là người liên quan ông Nguyễn Ngọc L có mặt; bà Trần Thị Thanh L có đơn xin xét xử vắng mặt; còn bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình thu thập chứng cứ cũng như tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 24/08/2008, vợ chồng ông Ya CH, bà Ma H có chuyển nhượng cho ông Vũ Xuân M một miếng đất có chiều dài theo đường là 25m, chiều sâu xuống ruộng giáp nương khoảng 40m, diện tích khoảng 1.000m², thuộc một phần thửa 164/1340m² tờ bản đồ số 40 tại thôn M, xã DL, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cập nhật sang tên Ya CH, Ma H. Ngày 24/8/2008, hai bên có lập giấy sang nhượng đất viết tay, có chữ ký Ya CH, Ma H; giá chuyển nhượng 75.000.000đồng, ông M đã giao đủ số tiền 75.000.000đồng cho Ya CH, Ma H và đã tiếp quản diện tích đất khoảng 1.000m² trên, đất không có tranh chấp với ai nhưng ông M yêu cầu vợ chồng Ya CH, Ma H tiến hành tách thửa, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện.

Trước đây, ông M làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng Ya CH, bà Ma H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông M theo giấy sang nhượng đất ký kết ngày 24/8/2008 đối với diện tích khoảng 1.000m² thuộc một phần thửa 164/1340m² tờ bản đồ số 40 tại thôn M, xã DL, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Tuy nhiên, quá trình giải quyết tại Tòa án, có họa đồ đo đạc ngày 12/10/2022 và chú thích họa đồ ngày 20/6/2024 và ngày 08/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thể hiện diện tích đất tranh

chấp ngoài thực địa theo mốc giới mà ông Ya CH, bà Ma H xác định với ông M thể hiện như sau: diện tích tổng khu đất tranh chấp được ký hiệu là A/848.2m² tương ứng 275.1m² thuộc một phần thửa 82; 555m² thuộc một phần thửa 89, 18.1m² thuộc một phần thửa 81, tờ bản đồ 59 (2013), xã DL. Qua đối chiếu bản đồ 299: thửa đất A tương ứng 471.2m² thuộc một phần thửa 164; 77.3m² thuộc một phần thửa 165; 29.3m² thuộc một phần thửa 163, 144.4m² thuộc đường đi trên bản đồ 299, tờ bản đồ 40 (299), xã DL và 126m² chưa được đo đạc bản đồ 299, xã DL. Theo Mục kê quản lý tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thì thửa đất số 163, 164 tờ bản đồ số 40 (299), xã DL tên đăng ký là Ya CH và thể hiện đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thửa đất số 165, tờ bản đồ số 40 (299), xã DL tên đăng ký là Ya CH và không thể hiện nội dung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay, nguyên đơn yêu cầu sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện: đề nghị Tòa án xem xét tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 24/8/2008 giữa ông Ya CH, bà Ma H và ông Vũ Xuân M là vô hiệu; buộc ông Ya CH, bà Ma H phải thanh toán lại giá trị quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Mừng theo giá trị thẩm định giá của chứng thư thẩm định giá ngày 23/6/2023 của Công ty thẩm định giá Năm Thành Viên là 1.000.761.000đồng (một tỷ bảy trăm sáu mươi một ngàn đồng) vì ông Mừng đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ya CH, bà Ma H và đã được gia đình ông Ya CH cầm mốc, giao đất cho ông Mừng; nhưng sau đó, do đất có tranh chấp và chưa tiến hành làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được nên ông M cũng không quản lý, sử dụng diện tích đất này.

** Bị đơn ông Ya CH và bà Ma H trình bày tại biên bản lấy lời khai đối chất ngày 13/6/2022: ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì giữa Ya CH, Ma H và ông Vũ Xuân M không có việc chuyển nhượng đất xảy ra mà chỉ là bất lý đất để trừ nợ. Cụ thể, năm 2008, vợ chồng ông bà có thuê ông Vũ Xuân M đắp đất để làm đường, tổng số tiền ông bà phải thanh toán cho ông M là hơn 160.000.000đồng và sau khi thanh toán tiền còn nợ lại 75.000.000đồng và ông M yêu cầu ông bà viết thành giấy bán đất vào ngày 24/8/2008. Đất ông bà vẫn chưa giao cho ông Vũ Xuân M và thực tế, ông bà cũng không có nhận tiền mua bán đất của ông M.*

Nay ông bà yêu cầu hủy việc chuyển nhượng đất theo giấy sang nhượng đất ngày 24/8/2008 giữa ông bà và ông Vũ Xuân M, ông bà sẽ trả lại tiền nợ đắp đất cho ông M theo quy định.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc L, bà Trần Thị Thanh Ldo ông L đại diện trình bày: ngày 25/7/2009, vợ chồng ông bà có nhận sang nhượng của ông Vũ Xuân M, bà Lê Thị Kim H diện tích đất khoảng 1000m²*

thuộc một phần thửa 164/1340m² tờ bản đồ số 40 tại thôn M, xã DL, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cập nhật sang tên Ya CH, Ma H; đất có chiều ngang mặt đường là 25m, chiều dài xuống giáp nương khoảng 40m (có tứ cận: hướng đông giáp ruộng, hướng tây giáp đường liên xã DL – Ninh Loan, nam giáp nhà Ya CH, Ma H); với giá tiền 75.000.000đồng; khi chuyển nhượng đất thì ông M bà H có ghi là chuyển cho ông bà 18m ngang còn ông M để lại cho ông Táp 07m nhưng sau đó đã thỏa thuận lại là chuyển nhượng cho ông bà toàn bộ 25m ngang mặt đường đúng bằng diện tích ông M nhận chuyển nhượng của ông Ya CH, bà Ma H; đất này là ông M nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Ya CH, bà Ma H từ năm 2008, mới viết giấy tay sang nhượng quyền sử dụng đất nhưng chưa sang tên ông M; do đất này ông Ya CH, bà Ma H chưa chịu giao đất cho ông M mặc dù ông M đã giao đủ tiền cho ông Ya CH, bà Ma H nên ông M cũng chưa giao đất cho ông bà sử dụng.

Nay, đối với yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông M với ông Ya CH, bà Ma H thì trước đây ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/2008 của ông M với ông Ya CH bà Ma H, để ông M có đất chuyển nhượng cho ông bà như đã thỏa thuận. Tuy nhiên, nay ông M sửa đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 24/8/2008 giữa ông Ya CH, bà Ma H và ông Vũ Xuân M là vô hiệu; buộc ông Ya CH, bà Ma H phải thanh toán lại giá trị quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Mừng theo giá trị thẩm định giá của chứng thư thẩm định giá ngày 23/6/2023 của Công ty thẩm định giá Năm Thành Viên là 1.000.761.000đồng thì ông bà cũng đồng ý với yêu cầu của ông M về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 24/8/2008 giữa ông Ya CH, bà Ma H và ông Vũ Xuân M là vô hiệu và ông bà không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông M, bà H với vợ chồng ông bà (ông L, bà Lan); ông bà (ông L, bà Lan) và ông M, bà H sẽ tự thỏa thuận giải quyết đối với việc sang nhượng quyền sử dụng đất này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Ma E, bà Ma U, bà Ma HU: vắng mặt trong toàn bộ tiến trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, đồng thời không thể hiện ý kiến bằng văn bản đối với nội dung tranh chấp trong vụ án.

Tòa án đã tiến hành phiên họp để kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án xem xét tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 24/8/2008 giữa ông Ya CH, bà Ma H và ông Vũ Xuân M là vô hiệu; buộc ông Ya CH, bà Ma H phải thanh toán lại giá trị quyền sử dụng đất cho ông Mừng theo giá trị thẩm định giá của chứng thư thẩm định giá ngày 23/6/2023 của Công ty thẩm định giá Năm Thành Viên nhưng giảm bớt cho bị đơn một phần nên yêu cầu bị đơn thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền 800.000.000đồng (tám trăm triệu đồng); hiện nay, do diện tích đất trên có tranh chấp nên nguyên đơn ông M không quản lý, sử dụng đất mà gia đình ông Ya CH, bà Ma H đang quản lý, sử dụng đất.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Vũ Xuân M, bà Lê Thị Kim H: Luật sư Huỳnh Nguyễn Bảo D – Văn phòng Luật sư NT, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Lâm Đồng phát biểu: đề nghị Tòa án xem xét tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 24/8/2008 giữa ông Ya CH, bà Ma H và ông Vũ Xuân M là vô hiệu; do nguyên đơn đã thanh toán đủ giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ya CH, bà Ma H nên yêu cầu ông Ya CH, bà Ma H phải thanh toán lại giá trị quyền sử dụng đất cho ông Mừng theo giá trị thẩm định giá của chứng thư thẩm định giá ngày 23/6/2023 của Công ty thẩm định giá Năm Thành Viên nhưng giảm bớt cho bị đơn một phần nên yêu cầu bị đơn thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền 800.000.000đồng (tám trăm triệu đồng); hiện nay, do diện tích đất trên có tranh chấp nên nguyên đơn ông M không quản lý, sử dụng đất mà gia đình ông Ya CH, bà Ma H đang quản lý, sử dụng đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử, cụ thể:

-Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng trình tự phiên tòa sơ thẩm theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; đương sự có mặt tại phiên tòa đã chấp hành đúng nội quy phiên tòa theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 121, 122, 124, 127, 134, 697, 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005; căn cứ các Điều 106, Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003; căn cứ Điều 117 Nghị định 181 ngày 29/10/2004 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật đất đai năm 2003;

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Xuân M về vụ việc “tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/8/2008 giữa ông Ya CH, bà Ma H và ông Vũ Xuân M là vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Ya CH, bà Ma H có nghĩa vụ thanh toán cho ông M 75.000.000đồng đã nhận (khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất) và 462.880.000đồng tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất; tổng cộng 537.880.000đồng (năm trăm ba mươi bảy triệu tám trăm tám mươi tám ngàn đồng).

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu thanh toán phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất 262.120.000đồng.

Về chi phí tố tụng: xét thấy, việc đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản là cần thiết cho việc giải quyết vụ án và do không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên cần buộc nguyên đơn ông M và bị đơn ông Ya CH, bà Ma H cùng phải chịu, vì vậy, nguyên đơn ông M và bị đơn ông Ya CH, bà Ma H mỗi bên phải chịu ½ chi phí tố tụng theo quy định;

Về án phí dân sự sơ thẩm: buộc bị đơn vợ chồng ông Ya CH, bà Ma H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận; buộc nguyên đơn ông M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất không được chấp nhận.

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:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: xuất phát từ việc ngày 24/08/2008, vợ chồng ông Ya CH, bà Ma H có chuyển nhượng cho ông Vũ Xuân M một miếng đất có chiều dài theo đường là 25m, chiều sâu xuống ruộng giáp nương khoảng 40m, diện tích khoảng 1.000m², thuộc một phần thửa 164/1340m² tờ bản đồ số 40 tại thôn M, xã DL, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; hai bên có lập giấy sang nhượng đất viết tay, ông M đã giao đủ số tiền 75.000.000đồng cho ông Ya CH, bà Ma H và đã tiếp quản diện tích đất; nhưng khi ông M yêu cầu vợ chồng Ya CH, Ma H tiến hành tách thửa, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Ya CH, bà Ma H không thực hiện; nay nguyên đơn khởi kiện, đề nghị Tòa án xem xét tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 24/8/2008 giữa ông Ya CH, bà Ma H và ông Vũ Xuân M là vô hiệu; buộc ông Ya CH, bà Ma H phải thanh toán lại giá trị quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Mừng theo giá trị thẩm định giá của chứng thư thẩm định giá ngày 23/6/2023 của Công ty thẩm định giá Năm Thành Viên là 1.000.761.000đồng. Do đó, căn cứ vào nội dung yêu cầu khởi

kiện của nguyên đơn, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn ông Vũ Xuân M và bị đơn ông Ya CH, bà Ma H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ma E, bà Ma U, bà Ma HU, bà Lê Thị Kim H và vợ chồng ông Nguyễn Ngọc L, bà Trần Thị Thanh L theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] *Về thẩm quyền giải quyết vụ án*: bị đơn có địa chỉ cư trú tại: xã DL, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Căn cứ vào khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

[1.3] *Về việc xét xử vắng mặt đương sự*: bị đơn ông Ya CH, bà Ma H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Ma E, bà Ma U, bà Ma HU, vắng mặt tại phiên tòa dù đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan; bà Trần Thị Thanh L có đơn xin vắng mặt nên căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vụ án vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo thủ tục chung.

[2] *Về nội dung tranh chấp và yêu cầu của đương sự*:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị xem xét tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 24/8/2008 giữa ông Ya CH, bà Ma H và ông Vũ Xuân M là vô hiệu; buộc ông Ya CH, bà Ma H phải thanh toán lại giá trị quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Mừng theo giá trị thẩm định giá của chứng thư thẩm định giá ngày 23/6/2023 của Công ty thẩm định giá Năm Thành Viên là 1.000.761.000 đồng (một tỷ bảy trăm sáu mươi một ngàn đồng) thì thấy rằng: căn cứ vào chứng cứ là “*giấy sang nhượng đất*” lập ngày 24/8/2008 giữa ông Ya CH, bà Ma H và ông Vũ Xuân M về việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất khoảng 1000m² (có chiều dài theo đường là 25m, chiều sâu xuống ruộng giáp nương khoảng 40m) thuộc một phần thửa 164/1340m² tờ bản đồ số 40 tại thôn M, xã DL, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Nguyên đơn khai, đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất trên của ông Ya CH, bà Ma H vào ngày 24/8/2008 và có viết giấy tay sang nhượng đất, đã giao đủ tiền nhận sang nhượng đất cho ông Ya CH, bà Ma H; còn bị đơn ông Ya CH, bà Ma H khai, ông M lấy đất để trừ nợ việc ông bà thuê ông Vũ Xuân M đổ đất để làm đường, tổng số tiền ông bà phải thanh toán cho ông M là hơn 160.000.000 đồng và sau khi thanh toán tiền còn nợ lại 75.000.000 đồng và ông M yêu cầu ông bà viết thành giấy bán đất vào ngày 24/8/2008; đã có đủ cơ sở kết luận ngày 24/8/2004, ông M và ông Ya CH, bà Ma H có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khoảng 1000m² đất nêu trên là có thật.

Về quyền và nghĩa vụ của các bên mặc dù không được ghi cụ thể trong hợp đồng, nhưng cũng đã thể hiện bên bán đã nhận đủ tiền và chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu có tranh chấp.

Xét về hình thức, hợp đồng đã được các bên lập thành văn bản nhưng chưa có chứng nhận của công chứng Nhà nước là không phù hợp với quy định tại Điều 127 của Luật đất đai 2003.

Xét về nội dung của hợp đồng: trong hợp đồng thể hiện ông Ya CH, bà Ma H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M như sau: diện tích chuyển nhượng có chiều dài theo đường là 25m, chiều sâu xuống ruộng giáp nương khoảng 40m, đất chuyển nhượng do các bên thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Theo quy định Điều 106 của Luật đất đai năm 2003 quy định: “1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận...”. Căn cứ vào quy định nêu trên, đối chiếu với trường hợp trên thì ông Ya CH, bà Ma H được quyền chuyển nhượng sử dụng đất khi đứng tên quyền sử dụng thửa 164/1340m² tờ bản đồ số 40 tại thôn M, xã DL, huyện Đ; tuy nhiên nội dung của hợp đồng chuyển nhượng thể hiện vị trí đất chuyển nhượng do các bên thỏa thuận có tứ cận cụ thể nhưng theo quy định Điều 117 Nghị định 181 ngày 29/10/2004 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật đất đai quy định: trường hợp thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với một phần thửa đất thì người sử dụng đất đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đo đạc tách thửa đối với phần diện tích cần thực hiện quyền của người sử dụng đất trước khi nộp hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất và theo nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/2008 diện tích đất chuyển nhượng giữa ông Ya CH, bà Ma H cho ông M chưa thực hiện đo đạc tách thửa đối với phần diện tích cần thực hiện quyền của người sử dụng đất, không có thửa đất cụ thể mà đã tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng;

Mặt khác, quá trình giải quyết tại Tòa án, họa đồ đo đạc ngày 12/10/2022 và chú thích họa đồ ngày 20/6/2024 và ngày 08/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thể hiện diện tích đất tranh chấp ngoài thực địa theo mốc giới mà ông Ya CH, bà Ma H xác định với ông M thể hiện như sau: Diện tích tổng khu đất tranh chấp được ký hiệu là A/848.2m² tương ứng 75.1m² thuộc một phần thửa 82; 555m² thuộc một phần thửa 89, 18.1m² thuộc một phần thửa 81, tờ bản đồ 59 (2013), xã DL. Qua đối chiếu bản đồ 299: thửa đất A tương ứng 471.2m² thuộc một phần thửa 164; 77.3m² thuộc một phần thửa 165; 29.3m² thuộc một phần thửa 163, 144.4m² thuộc đường đi trên bản đồ 299, tờ bản đồ 40 (299), xã DL và 126m² chưa được đo đạc bản đồ 299, xã DL. Theo Mục kê quản lý tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thì thửa đất số 163, 164, tờ bản đồ số

40 (299), xã DL tên đăng ký là Ya CH và thể hiện đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thửa đất số 165, tờ bản đồ số 40 (299), xã DL tên đăng ký là Ya CH và không thể hiện nội dung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, việc sang nhượng đất giữa ông M và ông Ya CH, bà Ma H thực hiện bằng hình thức là Giấy sang nhượng đất được xác lập bằng giấy tay, tại thời điểm chuyển nhượng, có một phần diện tích đất chuyển nhượng chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không đúng theo quy định tại Điều 106 Luật đất đai 2003.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên thì giao dịch dân sự giữa vợ chồng ông Ya CH, bà Ma H và ông Vũ Xuân M không tuân thủ về hình thức và nội dung theo quy định tại Điều 121, 122, 124, 127, 134 697, 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 nên giao dịch vô hiệu toàn bộ.

Do đó, cần huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/8/2008 giữa ông Ya CH, bà Ma H và ông Vũ Xuân M đối với diện tích đất khoảng 1000m² thuộc một phần thửa 164/1340m² tờ bản đồ số 40 (theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thể hiện là 848.2m² thuộc một phần các thửa 82, thửa 89, thửa 81, tờ bản đồ 59 (2013)) tại thôn M, xã DL, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.2] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/8/2008 giữa ông Ya CH, bà Ma H và ông Vũ Xuân M đối với diện tích đất khoảng 1000m² thuộc một phần thửa 164/1340m² tờ bản đồ số 40 (theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thể hiện là 848.2m² thuộc một phần thửa 82; thuộc một phần thửa 89, thuộc một phần thửa 81, tờ bản đồ 59 (2013)) tại thôn M, xã DL, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng là hợp đồng vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập; Toà án buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tuy nhiên, trường hợp này, nguyên đơn ông M chưa được nhận diện tích đất này; tại thời điểm Toà án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ thì diện tích đất trên gia đình ông Ya CH, bà Ma H đang quản lý, sử dụng nên chỉ buộc bị đơn ông Ya CH, bà Ma H hoàn trả cho ông M số tiền 75.000.000đồng đã nhận khi chuyển nhượng đất; không buộc nguyên đơn ông M hoàn trả cho bị đơn ông Ya CH, bà Ma H diện tích đất theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ là 848.2m² thuộc một phần thửa 82; thuộc một phần thửa 89, thuộc một phần thửa 81, tờ bản đồ 59 (2013), xã DL, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng khi giải quyết vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

[2.3] Về giải quyết hậu quả pháp lý do giao dịch dân sự vô hiệu:

Theo quy định tại điểm c tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993 thì:

“ c) Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

c.1) Khi xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, thì tùy từng trường hợp Tòa án áp dụng quy định của điều luật tương ứng từ Điều 136 đến Điều 138, từ Điều 140 đến Điều 145 và Điều 146 của Bộ luật Dân sự để xác định thời hạn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

c.2) Xác định lỗi, xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại.

Việc xác định lỗi, xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại được thực hiện theo hướng dẫn tại điểm a và điểm b tiểu mục 2.4 mục 2 Phần I của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao "Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình".

c.3) Xác định thiệt hại.

- Khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì Tòa án cần xác định thiệt hại gồm:

Khoản tiền mà bên chuyển nhượng phải bỏ ra để khôi phục lại tình trạng ban đầu của diện tích đất do bên nhận chuyển nhượng đã làm hủy hoại đất; khoản tiền mà bên nhận chuyển nhượng đã đầu tư để cải tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất, giá trị công trình, tài sản, cây lâu năm... trên đất. Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có thoả thuận khác về việc áp dụng biện pháp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại quy định tại Điều 379 Bộ luật dân sự để bảo đảm thực hiện hợp đồng thì thiệt hại còn bao gồm khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thoả thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác, nếu có...”.

Tại phiên toà, nguyên đơn yêu cầu ông Ya CH, bà Ma H phải thanh toán lại giá trị quyền sử dụng đất cho ông Mừng theo giá trị thẩm định giá của chứng thư thẩm định giá ngày 23/6/2023 của Công ty thẩm định giá Năm Thành Viên và đồng ý giảm bớt cho bị đơn một phần nên yêu cầu bị đơn thanh toán lại cho nguyên đơn ông M 800.000.000đồng; không đồng ý việc chia đôi số tiền trượt giá phần

chênh lệch vì nguyên đơn cho rằng khi nhận chuyển nhượng đã giao hết tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn ông Ya CH, bà Ma H.

Tuy nhiên, khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xét về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu, giữa vợ chồng ông Ya CH, bà Ma H và ông Vũ Xuân M thì hai bên đều có lỗi như nhau nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

Xét về giá tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất: hai bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 1000m² đất thuộc một phần thửa 164/1340m² tờ bản đồ số 40 tại thôn M, xã DL, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng là 75.000.000đồng;

Về giá trị quyền sử dụng đất theo thẩm định giá của chứng thư thẩm định giá ngày 23/6/2023 của Công ty thẩm định giá Năm Thành Viên là 1.000.761.000đồng, thì thấy rằng:

Phần chênh lệch giá tài sản từ thời điểm giao dịch đến thời điểm giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là (1.000.761.000đồng - 75.000.000đồng) = 925.761.000đồng.

Và mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu là $925.761.000đ/2 = 462.880.000đ$

Ông M đã thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ya CH, bà Ma H là 75.000.000đồng, tức là 100% giá trị hợp đồng.

Do đó, chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc vợ chồng ông Ya CH, bà Ma H có nghĩa vụ thanh toán cho ông Vũ Xuân M 75.000.000đồng (số tiền đã nhận khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất) và 462.880.000đồng tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do hợp đồng vô hiệu, (tổng cộng 537.880.000đồng) là có căn cứ, đúng theo quy định của pháp luật.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu thanh toán phần giá trị quyền sử dụng đất chênh lệch (800.000.000đ - 75.000.000đ - 462.880.000đ) = 262.120.000đồng.

[2.4] Về quyền sử dụng đất thực tế và giá trị tài sản tranh chấp:

Theo kết quả đo đạc ngày 12/10/2022 và chú thích họa đồ ngày 20/6/2024 và ngày 08/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thể hiện diện tích đất tranh chấp ngoài thực địa theo mốc giới mà ông Ya CH, bà Ma H xác định với ông M thể hiện như sau: Diện tích tổng khu đất tranh chấp được ký hiệu là A/848.2m² tương ứng 75.1m² thuộc một phần thửa 82; 555m² thuộc một phần thửa 89; 18.1m² thuộc một phần thửa 81, tờ bản đồ 59 (2013), xã DL. Qua đối chiếu bản đồ 299: thửa đất A tương ứng 471.2m² thuộc một phần thửa 164; 77.3m²

thuộc một phần thửa 165; 29.3m² thuộc một phần thửa 163, 144.4m² thuộc đường đi trên bản đồ 299, tờ bản đồ 40 (299), xã DL và 126m² chưa được đo đạc bản đồ 299, xã DL. Theo Mục kê quản lý tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thì thửa đất số 163, 164, tờ bản đồ số 40 (299), xã DL tên đăng ký là Ya CH và thể hiện đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thửa đất số 165, tờ bản đồ số 40 (299), xã DL tên đăng ký là Ya CH và không thể hiện nội dung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên đơn đồng ý với kết quả này, còn bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có ý kiến gì.

Theo kết quả thẩm định giá tại chứng thư thẩm định giá ngày 23/6/2023 của Công ty TNHH thẩm định giá Năm Thành Viên thì: quyền sử dụng thửa đất 848.2m² nêu trên có giá trị là 1.000.761.000đồng. Nguyên đơn thống nhất theo kết quả thẩm định giá tại chứng thư thẩm định giá ngày 23/6/2023 của Công ty TNHH thẩm định giá Năm Thành Viên và đề nghị Tòa án căn cứ vào giá trị tài sản này làm cơ sở cho việc giải quyết vụ án; còn bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có ý kiến gì. Do vậy, căn cứ Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án căn cứ vào giá trị tài sản như trên để làm cơ sở cho việc giải quyết vụ án là phù hợp.

[3] Đối với đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận toàn bộ quan điểm của đại diện viện kiểm sát tại phiên tòa.

[4] Đối với ý kiến phát biểu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Vũ Xuân M, bà Lê Thị Kim H thì Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/2008 giữa ông Ya CH, bà Ma H và ông Vũ Xuân M và buộc bị đơn ông Ya CH, bà Ma H thanh toán lại cho ông M 75.000.000đồng đã nhận và ½ số tiền chênh lệch chênh lệch giá tài sản từ thời điểm giao dịch đến thời điểm giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là $(1.000.761.000\text{đồng} - 75.000.000\text{đồng}) = 925.761.000\text{đ}/2 = 462.880.000\text{đồng}$;

[5] Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Xuân M, bà Lê Thị Kim H và ông Nguyễn Ngọc L, bà Trần Thị Thanh L ngày 25/7/2009 đối với diện tích đất khoảng 1000m² thuộc một phần thửa 164/1340m² tờ bản đồ số 40 tại thôn M, xã DL, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng nêu trên; quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc L, bà Trần Thị Thanh L không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết. Vì vậy, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết, nếu sau này các đương sự có tranh chấp sẽ giải quyết bằng một vụ án khác.

[6] Về chi phí tố tụng: tổng số tiền chi phí tố tụng cho việc giải quyết vụ án bao gồm chi phí việc đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản là 23.527.000đồng. Số tiền này đã được nguyên đơn ông M nộp đủ và đã được quyết toán xong. Xét thấy, việc đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản là cần thiết cho việc giải quyết vụ án và do không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên cần buộc nguyên đơn ông M và bị đơn ông Ya CH, bà Ma H cùng phải chịu, vì vậy, nguyên đơn ông M và bị đơn ông Ya CH, bà Ma H mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng là 11.763.500đồng. Do đó, cần buộc vợ chồng ông Ya CH, bà Ma H phải thanh toán lại cho ông M số tiền là 11.763.500đồng.

[7] Về án phí: do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/2007 giữa vợ chồng ông Ya CH, bà Ma H và ông Vũ Xuân M và chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn 537.880.000đ phần giá trị quyền sử dụng đất chênh lệch và trả lại tiền chuyển nhượng đất đã nhận, nên buộc bị đơn vợ chồng ông Ya CH, bà Ma H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 300.000đồng và phải chịu án phí trên số tiền phải thanh toán cho ông M là $20.000.000\text{đồng} + (537.880.000\text{đ} - 400.000.000\text{đ}) \times 4\% = 25.515.200\text{đồng}$, tổng cộng là 25.815.200đồng (hai mươi lăm triệu tám trăm mười lăm ngàn hai trăm đồng);

Buộc ông Vũ Xuân M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền 262.120.000đ không được chấp nhận là $262.120.000\text{đ} \times 5\% = 13.106.000\text{đồng}$ (mười ba triệu một trăm lẻ sáu ngàn đồng)

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 217, 220, 227, 228, 232, 264, 266 và Điều 267 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 121, 122, 124, 127, 128, 134, 697, 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 106, Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003.

Căn cứ Điều 117 Nghị định 181 ngày 29/10/2004 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật đất đai năm 2003;

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.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Xuân M về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/8/2008 giữa ông Ya CH, bà Ma H và ông Vũ Xuân M đối với diện tích đất khoảng 1000m² (đất có chiều dài theo đường là 25m, chiều sâu xuống ruộng giáp nương khoảng 40m) thuộc một phần thửa 164/1340m² tờ bản đồ số 40 (theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thể hiện là 848.2m² thuộc một phần các thửa 82, thửa 89, thửa 81, tờ bản đồ 59 (2013)) tại thôn M, xã DL, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng là vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Ya CH, bà Ma H có nghĩa vụ thanh toán cho ông Vũ Xuân M tổng cộng 537.880.000đồng (năm trăm ba mươi bảy triệu tám trăm tám mươi tám ngàn đồng), (trong đó: 75.000.000đồng đã nhận khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 462.880.000đồng tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất);

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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”.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu thanh toán phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất 262.120.000đồng.

3. Về chi phí tố tụng: buộc vợ chồng ông Ya CH, bà Ma H phải thanh toán lại cho ông Vũ Xuân M số tiền 11.763.500đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá tài sản tranh chấp.

4. Về án phí:

Buộc vợ chồng ông Ya CH, bà Ma H phải chịu 25.815.200đồng (hai mươi lăm triệu tám trăm mười lăm ngàn hai trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm;

Buộc ông Vũ Xuân M phải chịu 13.106.000đồng (mười ba triệu một trăm lẻ sáu ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2015 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự

đã được sửa đổi bổ sung năm 2015; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2015.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc L, bà Lê Thị Kim H có mặt có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm. Riêng bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan còn lại vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc kể từ ngày Bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKS nhân dân huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án.

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

Lê Thị Thanh Vũ

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Buộc bà Lê Thị Mỹ có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn Cư, bà Nguyễn Thị Lợi diện tích 3.500m² đất, thuộc 01 phần thửa đất số 81, tờ bản đồ số 16 (2013), xã Tà Hine, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng và tháo dỡ 01 hệ thống tưới nước tự động, gồm ống âm đất và bồn nước 1.000m³ và chân bồn nước trên diện tích 3.500m² đất, thuộc 01 phần thửa đất số 81, tờ bản đồ số 16 (2013), xã Tà Hine, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Tạm giao cho ông Nguyễn Văn Cư, bà Nguyễn Thị Lợi quản lý, sử dụng diện tích 3.500m² đất, thuộc 01 phần thửa đất số 81, tờ bản đồ số 16 (2013), xã Tà Hine, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Ông Nguyễn Văn Cư, bà Nguyễn Thị Lợi có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Có họa đồ kèm theo).

Không chấp nhận đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Lợi về việc yêu cầu bà Lê Thị Mỹ bồi thường cho bà Nguyễn Thị Lợi 39.740.000đồng (400 cây x 198.700đồng/cây = 79.480.000đồng/2).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị Mỹ.

Buộc ông Nguyễn Văn Cư, bà Nguyễn Thị Lợi có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Lê Thị Mỹ số tiền 246.617.100 đồng giá trị cây trồng trên diện tích 3.500m² đất, thuộc 01 phần thửa đất số 81, tờ bản đồ số 16 (2013), xã Tà Hine, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (Trong đó phần của ông Nguyễn Văn Cư là 123.308.550 đồng, phần của bà Nguyễn Thị Lợi là 123.308.550 đồng).

Buộc ông Nguyễn Văn Cư có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị Mỹ số tiền 60.000.000 đồng và 1.195.000.000 đồng (tổng cộng là 1.255.000.000 đồng) giá trị chênh lệch đối với diện tích 3.500m² đất, thuộc 01 phần thửa đất số 81, tờ bản đồ số 16 (2013), xã Tà Hine, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Lê Thị Mỹ, về việc bà Lê Thị Mỹ yêu cầu ông Nguyễn Văn Cư, bà Nguyễn Thị Lợi có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho bà Lê Thị Mỹ 50.000.000đồng tiền chi phí đi lại.

3. Căn cứ Điều 357 của Bộ luật dân sự. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành còn phải chịu số tiền lãi theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự.

4. Về chi phí tố tụng và án phí:

4.1. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Lê Thị Mỹ có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Lợi số tiền 3.348.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc.

4.2. Về án phí:

Bà Lê Thị Mỹ là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Lê Thị Mỹ theo quy định tại Điều 12 của 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.

Buộc ông Nguyễn Văn Cư, bà Nguyễn Thị Lợi có nghĩa vụ liên đới phải chịu 12.330.850 đồng án phí dân sự sơ thẩm (Trong đó phần của ông Nguyễn Văn Cư là 6.165.425 đồng, phần của bà Nguyễn Thị Lợi là 6.165.425 đồng).

Buộc bà Nguyễn Thị Lợi phải chịu 1.987.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 300.000 đồng án phí bà Nguyễn Thị Lợi đã tạm nộp theo biên L thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0007764 ngày 01/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Như vậy, bà Nguyễn Thị Lợi còn phải nộp 1.687.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc ông Nguyễn Văn Cư phải chịu 49.650.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2015 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2015; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2015.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự có quyền kháng cáo đề Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm. Riêng ông Nguyễn Văn Cư, vợ chồng ông Đào H Sơn, bà Nguyễn Thị Nga có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niE yết đề Tòa án tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND huyện Đ;
- Chi cục THA DS huyện Đ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKS nhân dân huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án.

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

Lê Thị Thanh Vũ

