

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐẮK GLONG,
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 05/2025/DS-ST

Ngày: 29/5/2025.

*V/v tranh chấp hợp đồng
thuê quyền sử dụng đất và
hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẮK GLONG, TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Dũng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phan Hữu Tỷ
2. Bà Nguyễn Thị Văn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trà My – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Bà Lang Thị Tố – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông đã xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 64/2023/TLST-DS ngày 19/7/2023 về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2025/QĐXXST-DS ngày 21/02/2025 và các Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2025/QĐST-DS ngày 18/3/2025, số 07/2025/QĐST-DS ngày 16/4/2025 và số 11/2025/QĐST-DS ngày 14/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lưu Văn T (Có mặt)

Địa chỉ: bon K, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn U (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ A, phường N, TP. G, tỉnh Đ.

- Bị đơn: Bà D (Có mặt)

Địa chỉ: bon K, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trương Văn N (Có mặt)

Địa chỉ: thôn A, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đ.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Phạm Quang L (*Vắng mặt*) và bà Mai Thị H (*Có mặt*) – Trợ giúp viên pháp lý

Địa chỉ: Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Đ.

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

1. Ủy ban nhân dân xã Q, huyện Đ, tỉnh Đ

Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch UBND xã Q (*Vắng mặt*).

2. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đàm Quang H (*Vắng mặt*) – Giám đốc Chi nhánh VPĐKKĐ huyện Đ.

3. Chị H'Võ Thị Như L (*Vắng mặt*); địa chỉ: bon K, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của chị H'Võ Thị Như L: Ông Trương Văn N (*Có mặt*)

Địa chỉ: thôn A, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn (ông Lưu Văn T), lời khai của nguyên đơn trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, cũng như lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn (ông Nguyễn Văn U) trình bày:

Vào ngày 30/9/2022, ông T và bà D đã đến Văn phòng công chứng Ngô Thị S địa chỉ tại xã Q, huyện Đ, tỉnh Đ để ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, theo nội dung thỏa thuận và hợp đồng đã được công chứng thì bà D có thuê của ông T toàn bộ thửa đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 598, thuộc tờ bản đồ số 03, có diện tích là 855m², địa chỉ tại bon K, xã Q, huyện Đ với thời hạn thuê là 08 tháng, bắt đầu từ ngày 01/10/2022 và kết thúc thời hạn thuê vào ngày 30/5/2023 và chậm nhất đến ngày 01/6/2023 bà H'D phải trả lại diện tích đất đã thuê, giá thuê là 1.000.000 đồng/tháng. Nguồn gốc thửa đất này là vào năm 2019, bà H'D đã chuyển nhượng cho ông T thửa đất số 598, tờ bản đồ số 03, diện tích 855m² với giá chuyển nhượng là 20.000.000 đồng, trên đất khi đó chỉ có 01 ngôi nhà tạm tường gỗ, mái lợp tôn và công trình phụ gắn liền với nhà. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng xong, ông T và bà D đã đến UBND xã Quảng Khê để công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất và làm thủ tục sang tên cho ông T và ngày 25/12/2020 ông T đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 219709, thửa đất số 598, tờ bản đồ số 03, diện tích 855m², địa chỉ tại bon K, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đ mang tên ông Lưu Văn T. Sau khi chuyển nhượng cho ông T xong, bà D nói hiện nay không có chỗ ở nên xin cho ở nhờ trên thửa đất này thêm một thời gian nữa. Vào khoảng tháng 9/2022 có người đến hỏi ông T muốn thuê lại thửa đất trên và ông T có đến nói với bà D chuyển đi chỗ khác ở để ông T cho thuê lại thửa đất này thì bà H'D có nói vậy để cho bà D thuê lại và ông T có nói nếu bà H'D thuê thì

phải làm hợp đồng và đi công chứng hợp đồng thuê đất. Sau đó ông T và bà H'D đã đến Văn phòng công chứng lập hợp đồng và công chứng hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Khi ông T đến phòng công chứng để lập hợp đồng thuê thì công chứng viên có giải thích cho ông T rằng hiện ông T mới chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà nên chỉ lập hợp đồng và công chứng hợp đồng thuê quyền sử dụng đất mà thôi nhưng thực chất là thuê nhà và đất. Kể từ khi thuê đất cho đến nay bà D chưa thanh toán cho ông T khoản tiền thuê đất theo thỏa thuận. Sau khi thuê đất thì bà H'D có trồng thêm trên đất 03 cây sầu riêng (mới trồng), còn không có cây trồng gì khác, ngoài ngôi nhà tạm trước đây. Khi hết thời hạn thuê đất (tháng 6/2023), ông T đã nhiều lần đến gặp và yêu cầu bà D phải trả cho ông T số tiền thuê đất là 8.000.000 đồng và phải chuyển đi chỗ khác ở trả lại cho ông T diện tích đất đã thuê nhưng bà H'D vẫn không thực hiện và cố tình ở trên đất, không trả lại nhà và đất cho ông T. Ông T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà D phải trả cho ông T toàn bộ diện tích đất đã thuê và trả cho ông T số tiền 8.000.000 đồng tiền thuê đất theo hợp đồng đã ký kết. Đối với yêu cầu phản tố của bà D về việc yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T thì ông T không đồng ý với các yêu cầu này của bà D, do ông T đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà D và đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất (ông T là người đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

2. Bị đơn (bà D), người đại diện theo uỷ quyền (ông Trương Văn N) và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn (bà Mai Thị H) trình bày trong quá trình làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa: Bà D và ông Lưu Văn T không ký kết hợp đồng thuê đất nào cả, đó là đất của bà D nên bà D ở không phải đất của ông T nên bà D ký hợp đồng thuê đất nào cả. Vào khoảng tháng 9 năm 2022 ông Lưu Văn T có nói bà D và đến chở bà D đến Phòng Công chứng để công chứng hợp đồng, khi bà D đến ông T đã chuẩn bị sẵn hợp đồng và bà D có ký và hợp đồng nhưng bà D không biết đó là hợp đồng thuê đất, nội dung thỏa thuận trong hợp đồng là như thế nào thì bà D không biết. Bà D thừa nhận có đến Phòng công chứng Ngô Thị S để ký hợp đồng và có ký, điểm chỉ vào hợp đồng nhưng bà D không biết đó là hợp đồng thuê đất, ông T nói bà D làm gì thì bà D làm theo, sau này bà D mới biết đó là hợp đồng thuê đất. Đất và nhà mà bà D đang ở là của bà D, nguồn gốc đất là do bà D khai hoang sau đó khoảng năm 2010 được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 598, thuộc tờ bản đồ số 03, đất có diện tích là 855m² địa chỉ tại bon K, xã Q, huyện Đ. Thửa đất trên là của bà D, do bà D đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà D chưa bao giờ chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Lưu Văn T; còn việc ông T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà D không biết được. Vào khoảng năm 2019 bà D có vay của ông Lưu Văn T số tiền là 70.000.000 đồng và có thỏa thuận lãi suất mỗi tháng bà D phải trả cho ông T là 10.000.000 đồng nhưng việc vay mượn chỉ thỏa thuận bằng miệng mà không lập hợp đồng vay hay giấy tờ gì cả, để làm tin ông T nói bà D phải giao cho ông T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc) đối với thửa đất mà bà D đang ở

và bà D có giao cho ông T giấy tờ trên. Vào khoảng năm 2021, bà D lại tiếp tục vay thêm của ông Lưu Văn T số tiền là 35.000.000 đồng và đến khoảng tháng 3/2021 bà D có mang đến trả cho ông T số tiền 45.000.000 đồng trong đó có: 35.000.000 đồng tiền gốc của lần vay sau này và 10.000.000 đồng tiền lãi của số tiền gốc đã vay 10.000.000 đồng. Bà D thừa nhận đến nay bà D còn nợ của ông T số tiền gốc 70.000.000 đồng. Bà D chỉ nhớ là khoảng năm 2019 ông Lưu Văn T có nói bà D đến Ủy ban nhân dân xã Q, huyện Đ để công chứng hợp đồng, còn nội dung công chứng là gì thì bà D không biết, còn bà D không ký hợp đồng chuyển nhượng đất với ông T còn lý do tại sao ông T lại đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà D không biết. Vào ngày 22/5/2023, bà D có đến nhà ông Lưu Văn T và ông T nói bà D đưa cho ông T 2.000.000.000 đồng thì ông T sẽ trả lại sổ đỏ cho bà D. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Văn T thì bà D không đồng ý trả lại thửa đất trên cho ông Lưu Văn T và số tiền thuê 8.000.000 đồng tiền thuê đất, vì đây là thửa đất của bà D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà D chưa bao giờ ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Lưu Văn T. Thửa đất này bà D sinh sống và ở từ trước tới giờ, đất của bà D nên bà D không phải thuê của ai cả. Đối với giấy bàn giao nhà đề ngày 28/01/2021 là do ông T viết và mang đến nhà bà D có ký nhận của bà D và chị H'Võ Thị Như L (con gái bà D), lý do bà và chị Lành ký vào giấy tờ này là do ông T nói muốn tiếp tục ở lại ngôi nhà và thửa đất này thì phải ký cam kết này, bà D hiện không có chỗ ở nào khác, sợ không có chỗ ở nên đã ký vào giấy bàn giao nhà. Bà D có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa bà và ông T, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lưu Văn T. Trường hợp mà bà D phải chịu án phí thì đề nghị Tòa án miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà D với lý do bà D là người cao tuổi, người dân tộc thiểu số (người Mạ) sinh sống ở vùng kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn.

3. Người đại diện theo ủy quyền của chị H'Võ Thị Như L (người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan) trình bày: Vào ngày 23/02/2021, khi chị L đang ở nhà cùng với bà D (mẹ chị L) thì có ông Lưu Văn T đến nói chuyện. Ông Lưu Văn T có nói với bà D và chị L muốn tiếp tục ở lại căn nhà thì phải gia hạn thuê nhà. Trước đó chị L có nghe bà D kể là có mượn tiền của ông Lưu Văn T, sau đó không biết lý do gì mà sổ đỏ của bà D đang ở đã sang tên cho ông Lưu Văn T. Ông T có viết giấy bàn giao nhà nhưng nội dung thực chất giấy gia hạn thuê nhà và nói bà D, chị L ký vào sẽ tạo điều kiện cho ở ngôi nhà lâu dài, vì để có chỗ ở nên chị L đã ký vào giấy này. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Văn T thì chị L không đồng ý. Mặc dù chị L không thường xuyên ở nhà, cũng không biết được việc vay mượn tiền giữa bà D và ông T nhưng chị L khẳng định không có sự việc bà D tự nguyện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T. Chị L có nhiều lần nghe bà D nói có vay mượn tiền của ông T, sau đó bà D được ông T nói ra UBND xã Q, huyện Đ để ký một số giấy tờ nhưng không biết là ký giấy tờ gì.

4. Ông Đàm Quang H – Người đại diện theo ủy quyền của Sở nông nghiệp và môi trường tỉnh Đ trình bày: Ngày 03/7/2020 Chi nhánh Văn phòng

đăng ký đất đai huyện Đ nhận được hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà D cho ông Lưu Văn T đối với thửa đất số 598, tờ bản đồ số 03, xã Quảng Khê, diện tích 855m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 719500 do UBND huyện Đ cấp ngày 18/5/2010 cho bà D, thành phần hồ sơ chuyển đến gồm: Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất; tờ khai thuế; phiếu kiểm soát quy trình giải quyết hồ sơ. Ngày 14/7/2020, Chi nhánh ban hành Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai số 887/PCTTĐC đối với thửa đất chuyển nhượng. Ngày 24/7/2020 người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo thông báo số LTB2060615-TK0002974/TB-CCT và thông báo số LTB2060615-TK0002975/TB-CCT ngày 16/7/2020 của Chi cục thuế khu vực G. Ngày 29/7/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận nội dung (trang 4): Chuyển nhượng cho ông Lưu Văn T, sinh năm 1984, CMND số 091002673, cấp tại Công an tỉnh Thái Nguyên, địa chỉ thường trú: xã V, huyện P, tỉnh T theo hồ sơ số 000205.CN.003. Việc thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cơ sở hồ sơ chuyển nhượng do người sử dụng đất chuyển đến được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thực hiện đúng theo quy định. Trong quá trình thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ không nhận được ý kiến, kiến nghị, khiếu nại hoặc các nội dung khác liên quan đến việc tạm dừng giải quyết thủ tục chuyển nhượng nên đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

5. Đối với người đại diện theo pháp luật của UBND xã Q, huyện Đ: Tòa án đã có thông báo bổ sung người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, triệu tập làm việc, thông báo tham gia phiên họp, phiên tòa nhưng đều vắng mặt không có lý do, do đó không có lời trình bày tại Tòa án.

Tại phiên tòa, các đương sự vẫn giữ nguyên quan điểm của mình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Glong tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (UBND xã Q) chưa chấp hành pháp luật tố tụng dân sự (không cử người đại diện tham gia tố tụng để làm việc, tham gia các phiên họp, phiên Tòa tại Tòa án).

- Về nội dung vụ án: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 119 và khoản 1 Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 và Điều 168 của Luật đất đai 2013; 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 đã đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (ông Lưu Văn T) đối với bị đơn (bà D) về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn đối với nguyên đơn về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lưu Văn T.

1. Buộc bà D phải trả cho ông Lưu Văn T toàn bộ diện tích đất đã thuê đối với thửa đất số 598, tờ bản đồ số 03, diện tích 855m², địa chỉ tại bon K, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đ và số tiền 8.000.000 đồng đã thuê nhà và đất nhưng chưa thanh toán.

2. Về chi phí tố tụng: Bà H'D phải chịu số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà D được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Lưu Văn T và bà D số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

1. Về thủ tục tố tụng:

[1]1.1. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ông Lưu Văn T khởi kiện yêu cầu bà D phải trả lại phần đất đã thuê và trả tiền thuê đất chưa thanh toán theo hợp đồng thuê đất nên quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Bà D có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết nên quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quan hệ pháp luật tranh chấp là hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bà D (bị đơn) có địa chỉ thường trú và sinh sống tại bon K, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đ nên theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông.

[2]1.2. Về sự vắng mặt của các đương sự: Đối với chị H'Võ Như L vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa; đối với người đại diện theo ủy quyền của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; đối với ông Phạm Quang L (người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn) vắng mặt nhưng đã có đơn xin vắng mặt và có bà Mai Thị H – Trợ giúp viên pháp lý tham gia bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn; đối với UBND xã Q, huyện Đ đã không cử người đại diện tham gia tố tụng và vắng mặt lần thứ 3 tại phiên tòa mà không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

2. Về nội dung yêu cầu của các đương sự:

[3]2.1. Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp (thửa đất số 598, tờ bản đồ số 03, địa chỉ tại bon K, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đ: Thửa đất được bà D khai hoang vào năm 1999, đến năm 2009 bà D làm thủ tục kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ngày 18/5/2010 bà D đã được UBND huyện Đ, tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 719500. Vào ngày 09/9/2019 bà D đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Lưu Văn T và hợp đồng đã được chứng thực tại UBND xã Q, huyện Đ, tỉnh Đ; đến ngày 29/7/2019 thửa đất đã được đăng ký biến động, sang tên cho ông Lưu Văn T (xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ). Vào ngày 25/12/2020, Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ đã cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Lưu Văn T (thửa đất số 598, tờ bản đồ số 03, diện tích 855m², địa chỉ tại bon K, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đ, Giấy chứng nhận số CR 219709). Vào ngày 30/9/2022, tại Văn phòng công chứng Ngô Thị S (xã Q, huyện Đ, tỉnh Đ), ông Lưu Văn T đã ký kết hợp đồng cho bà D thuê quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất và tài sản gắn liền với đất, thời hạn thuê đến ngày 30/5/2023.

[4]2.2. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại toàn bộ thửa đất đã thuê (thửa đất số 598, tờ bản đồ số 03, diện tích 855m², địa chỉ tại bon K, xã Q, huyện Đ) và yêu cầu trả số tiền 8.000.000 đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản trên đất: Theo lời trình bày của các đương sự và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã thể hiện: Vào năm 2019, bà D đã chuyển nhượng cho ông Lưu Văn T toàn bộ thửa đất số 598, tờ bản đồ số 03, địa chỉ tại bon K, xã Q, huyện Đ; ngày 29/7/2019 thửa đất đã được đăng ký biến động sang tên cho ông Lưu Văn T và ngày 25/12/2020, Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ đã cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Lưu Văn T. Sau khi chuyển nhượng và sang tên cho ông T do bà D không có chỗ ở nên đã xin ông T cho ở nhờ thửa đất đã chuyển nhượng. Vào ngày 28/01/2021, tại nhà bà D thì ông T đã viết giấy cam kết bàn giao nhà và bà D, chị H'Võ Thị Như L (con gái bà D) đã ký vào văn bản và cam kết đến ngày 30/4/2021 sẽ giao lại nhà và đất cho ông T, bà D và chị L cũng thừa nhận đây là chữ ký của mình và cho rằng vì để có chỗ ở nên đã đồng ý ký vào văn bản này. Vào ngày 30/9/2022, tại Văn phòng công chứng Ngô Thị S (xã Q, huyện Đ, tỉnh Đ), ông Lưu Văn T đã ký kết hợp đồng cho bà D thuê quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất và tài sản gắn liền với đất, thời hạn thuê chậm nhất đến ngày 01/6/2023, thời hạn thuê 08 tháng, giá thuê 1.000.000 đồng/tháng (tổng số tiền thuê là 8.000.000 đồng), hợp đồng đã được các bên ký kết tại Văn phòng công chứng, có mặt công chứng viên, bà D cũng thừa nhận là có đến Văn phòng công chứng và ký vào văn bản. Tại thời điểm công chứng hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thì ông T là người được nhà nước công nhận quyền của người sử dụng đất, các bên tham gia ký kết có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, việc ký kết hợp đồng là tự nguyện, không ai ép buộc, nội dung thỏa thuận trong hợp đồng là đầy đủ, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với các quy định của pháp luật, vào thời điểm các bên ký kết đã cung cấp đủ các tài liệu, giấy tờ liên quan đến việc thuê quyền sử dụng đất, Văn phòng công chứng thực

hiện theo trình tự và thủ tục quy định của pháp luật nên hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã ký kết giữa ông Lưu Văn T và bà D đã được công chứng là có hiệu lực pháp luật. Việc bà D trình bày không biết các nội dung đã ký trong hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và ông T ép bà D ký giấy bàn giao nhà nhưng bà D không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì thêm nên không có căn cứ. Theo thời hạn của hợp đồng thì chậm nhất đến ngày 01/6/2023 bà D phải trả lại toàn bộ thửa đất đã thuê và tài sản gắn liền với đất thuê, đến thời hạn bà D không trả lại thửa đất đã thuê là vi phạm nghĩa vụ của người thuê tài sản theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 và Luật đất đai năm 2013 nên việc ông Lưu Văn T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà D phải trả lại toàn bộ thửa đất đã thuê và tài sản trên đất là có căn cứ và cần chấp nhận.

Đối với yêu cầu của ông Lưu Văn T yêu cầu bà D phải trả số tiền 8.000.000 đồng tiền thuê quyền sử dụng đất: Trong hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã thỏa thuận rõ thời hạn thuê 08 tháng, giá thuê 1.000.000 đồng/tháng, tổng số tiền thuê của 08 tháng là 8.000.000 đồng bị đơn chưa trả cho nguyên đơn số tiền này là vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê tài sản nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số tiền 8.000.000 đồng thuê đất và nhà là có căn cứ và cần chấp nhận.

[5]2.3. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lưu Văn T: Vào ngày 18/5/2010, bà D đã được UBND huyện Đ, tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản đối với thửa đất số 598, tờ bản đồ số 03, diện tích 855m², địa chỉ tại bon K, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đ. Ngày 09/9/2019 bà D đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Lưu Văn T và hợp đồng đã được chứng thực tại UBND xã Q, huyện Đ, tỉnh Đ; đến ngày 29/7/2019 thửa đất đã được đăng ký biến động, sang tên cho ông Lưu Văn T (xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ) vào ngày 25/12/2020, Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ đã cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Lưu Văn T (thửa đất số 598, tờ bản đồ số 03, diện tích 855m², địa chỉ tại bon K, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đ, Giấy chứng nhận số CR 219709).

Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết đã tuân thủ đúng hình thức theo quy định của pháp luật và đã được thực hiện tại UBND xã Q, huyện Đ. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đều có mặt bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng, nội dung không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, vào thời điểm các bên chứng thực đã cung cấp đủ các tài liệu, giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng, UBND xã Q chứng thực thực hiện theo trình tự và quy định của pháp luật, tại thời điểm ký kết và chứng thực hợp đồng các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đối tượng của hợp đồng là có thật, nội dung hợp đồng không trái pháp luật và đạo đức xã hội, quyền sử dụng đất đối với thửa đất vào thời điểm ký kết hợp đồng đang đứng tên bà D. Việc bà D cho rằng bà không chuyển nhượng thửa đất số 598, tờ bản đồ số 03, địa chỉ tại bon K, xã Q cho ông Lưu

Văn T và bà cho rằng bà có mượn tiền của ông T nên ông T có nói bà đưa sổ đỏ của bà cho ông T và nói bà đến UBND xã Q để ký hợp đồng nhưng bà D không biết ký nội dung gì và bà D cũng không có bất cứ tài liệu chứng cứ nào cung cấp cho Tòa án thể hiện bà có việc vay mượn tiền với ông T và việc ông T có hỏi mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà, cũng như không có bất cứ tài liệu nào thể hiện thỏa thuận nào khác, không ai chứng kiến sự việc này. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì ông T đã làm thủ tục đăng ký biến động sang tên và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử thấy các bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật và phù hợp với quy định của pháp luật (Bộ luật dân sự năm 2015 và Luật đất đai năm 2013) nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lưu Văn T: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là quyết định hành chính nên trường hợp phải tuyên hủy Giấy chứng nhận thuộc thẩm quyền của TAND cấp tỉnh. Tuy nhiên, nếu có căn cứ cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp không đúng phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì khi Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận sẽ căn cứ vào bản án của Tòa án để thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp nên Tòa án không cần thiết phải tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp trong trường hợp cấp không đúng quy định của pháp luật. Như đã phân tích ở trên, việc Sở tài nguyên và môi trường đã cấp giấy chứng nhận cho ông Lưu Văn T là phù hợp với quy định của pháp luật, do vậy không có căn cứ để hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã cấp cho ông Lưu Văn T đối với thửa đất số 598, tờ bản đồ số 03, diện tích 855m², địa chỉ tại bon K, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đ.

[7]3. Về chi phí tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ với thửa đất và tài sản trên đất với chi phí là 2.873.000 đồng, nguyên đơn đã đóng tạm ứng số tiền 2.873.000 đồng tại Tòa án, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải nộp, hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 2.873.000 đồng đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Theo yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án đã tiến hành thu thập tài liệu, hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai với số tiền là 600.000 đồng nên nguyên đơn phải chịu số tiền này và được trừ vào số tiền 600.000 đồng đã nộp tại Tòa án.

[8]4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng bị đơn là người cao tuổi, người dân tộc thiểu số sống ở vùng kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn thuộc đối tượng được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Trả lại cho bà D số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng theo biên lai số số 0008581 ngày 23/8/2024 tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đ; trả lại cho ông Lưu Văn T số tiền

300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0005285 ngày 19/7/2023 tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đ.

[9]Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đăk Glong, tỉnh Đăk Nông tại phiên toà là có căn cứ và phù hợp với các quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 472, Điều 474, Điều 481, Điều 482, Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 và Điều 168 của Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 26 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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn đối với nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

1. Buộc bà D phải trả lại cho ông Lưu Văn T toàn bộ thửa đất và các tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 598, tờ bản đồ số 03, diện tích 855m², địa chỉ tại bon K, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đ, thửa đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp với đường nhựa liên thôn, phía Tây giáp với đường nhựa tỉnh lộ đi thủy điện Đồng Nai 4, phía Nam giáp với đất ông Trần Văn Khiêm (thửa 730), phía Bắc giáp với đất bà Trần Thị Yên (thửa 592).

Bà D phải thanh toán cho ông Lưu Văn T số tiền 8.000.000 đồng tiền thuê quyền sử dụng đất và tài sản trên đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà D đối với ông Lưu Văn T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất đã ký kết giữa ông Lưu Văn T và bà D đã được chứng thực ngày 09/9/2019 tại UBND xã Q, huyện Đ, tỉnh Đ và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lưu Văn T đối với thửa đất số 598, tờ bản đồ số 03, địa chỉ tại bon K, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đ

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà D phải chịu số tiền 2.873.000 đồng; do ông Lưu Văn T đã nộp tạm ứng số tiền này tại Tòa án nên bà D phải trả cho ông Lưu Văn T số tiền 2.873.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà D được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm; trả lại cho bà D số tiền 600.000 đồng tạm ứng đã nộp theo biên lai số 0008581 ngày 23/8/2024 tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Đăk Glong, tỉnh Đăk Nông; trả lại cho ông Lưu Văn T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp

theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0005285 ngày 19/7/2023 tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đ.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định) 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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND huyện Đắk Glong (02);
- Chi Cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

(đã ký)

Nguyễn Trung Dũng