

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THẠCH THẮT
T PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 23 /2020/DS-ST

Ngày: 25/9 /2020

V/v Hủy HĐ chuyển nhượng

QSD đất và đòi quyền SDD;

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THẠCH THẮT – T PHỐ HÀ NỘI

- T phân Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Thủy

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đỗ Văn Quyết;

Ông Đặng Văn Tân;

Thư ký phiên tòa: Nguyễn Thị Huyền – Thư ký, Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất.

Đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân huyện Thạch Thất tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn H Công, Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất, T phố Hà Nội, xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 117/2019/TLST-DS ngày 19 tháng 12 năm 2019, về việc Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi quyền sử dụng đất, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2020/QĐXX- DS ngày 01 tháng 9 năm 2020, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** Ông Phan Lạc M, sinh năm 1957;

Nơi cư trú: Thôn M, xã H, huyện T, T phố H

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Lạc M:

1. Chị Mai Thị Ng, sinh năm 1996; Nơi cư trú: Đội 4, thôn Đông Hạ, xã Đông Yên, huyện Quốc Oai, TP. Hà Nội;

2. Chị Bùi H Duyên, sinh năm 1997; Nơi cư trú: Tiểu khu 6, thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

***Bị đơn:** Anh Nguyễn Hữu Như Ng, sinh năm 1987;

Nơi cư trú: Thôn B, xã H, huyện T, TP. H

***Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Phan Lạc Th, sinh năm 1964;

2. Ông Phan Lạc L, sinh năm 1967;

3. Ông Phan Lạc T, sinh năm 1973;

4. Bà Vũ Thị P, sinh năm 1975 (vợ ông T);

Cùng cư trú: Thôn B, xã H, huyện T, TP. H

5. Ông Phan Lạc Tr, sinh năm 1959;

Nơi cư trú: Khu 13, xã Y, huyện H, tỉnh P;

Ông T, ông Tr, ông L, ông Th ủy quyền cho ông M (theo giấy ủy quyền lập ngày 11/02/2020);

6. Bà Phan Thị L, sinh năm 1957;

7. Bà Vũ Thị P, sinh năm 1994 (vợ anh Ng);

Cùng cư trú: Thôn B, xã H, huyện T, TP. H

8. Ông Phan Văn L, sinh năm 1975;

9. Bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1978 (vợ ông L);

Nơi cư trú: Thôn S xã H, huyện T, TP. H

Có mặt: ông M, chị Ng, chị Duyên, chị P, bà L, ông L, ông T.

Vắng mặt: Anh Ng, ông L, ông Th, ông Tr, bà P (vợ ông T), bà Ng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Phan Lạc M trình bày:

Bố mẹ ông M là cụ Phan Lạc B (tên gọi khác Phan Lạc T) và cụ Nguyễn Thị H sinh được 5 người con là: Phan Lạc M, sinh năm 1957, Phan Lạc Tr, sinh năm 1959, Phan Lạc Th, sinh năm 1964, Phan Lạc L, sinh năm 1967 và Phan Lạc T, sinh năm 1973. Cụ Phan Lạc B chết năm 2003, cụ Nguyễn Thị H chết năm 2011, hai cụ chết đi không để lại di chúc và trước khi chết cũng chưa phân chia tài sản cho các con.

Nguồn gốc thửa đất diện tích 03 sào 03 mét ở khu Đồng Bùi, thôn B, xã H, huyện Thạch Thất, T phố Hà Nội (hiện đang tranh chấp) là của hộ gia đình cụ Phan Lạc B được HTXNN xã H chia năm 1980, hộ gia đình cụ B được chia tổng số 8 sào, 3 thước. Tại thời điểm chia ruộng năm 1980, hộ gia đình cụ Phan Lạc B có 06 khẩu được chia ruộng gồm: Phan Lạc B, Nguyễn Thị H, Phan Lạc M, Phan Lạc L, Phan Lạc Th và Phan Lạc T, ông Phan Lạc Tr thời điểm đó đi công nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp nên không được chia ruộng.

Năm 2009, ông Phan Lạc T, sinh năm 1973 là em trai ông M đã tự ý chuyển nhượng thửa ruộng này cho bà Phan Thị L, sinh năm 1957 tại thôn B, xã H, huyện Thạch Thất, T phố Hà Nội. Sau đó, bà L lại chuyển nhượng thửa ruộng này cho vợ cH anh Nguyễn Hữu Như Ng, chị Vũ Thị P. Việc ông T chuyển nhượng thửa ruộng này của gia đình cho bà L mà không hỏi ý kiến của anh em trong gia đình (các con của cụ B, cụ H). Khi ông T chuyển nhượng đất cụ H vẫn còn sống nhưng không có chữ ký trong Giấy chuyển nhượng đất.

Đến năm 2019, ông M thấy vợ cH anh Nguyễn Hữu Như Ng và chị Vũ Thị P xây dựng lán xưởng trên thửa đất của gia đình thì ông M mới biết việc ông T chuyển nhượng thửa đất đó cho bà L. Sau khi biết việc thửa đất của gia đình đã chuyển nhượng và việc gia đình anh Ng, chị P xây dựng trái phép nhà xưởng trên thửa đất của gia đình, ông M đã làm đơn gửi UBND huyện yêu cầu gia đình anh Ng, chị P tháo dỡ toàn bộ nhà xưởng và ngày 03/7/2019 UBND huyện Thạch Thất đã B hành quyết định số 2639/QĐ – CC và tháng 1/2020 UBND huyện đã cưỡng chế tháo dỡ toàn bộ nhà xưởng mà anh Ng đã xây dựng trái phép trên thửa đất tranh chấp.

Nay ông M khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà L và yêu cầu vợ cH anh Ng, chị P trả lại cho anh em ông toàn bộ diện tích thửa đất trên.

****Bị đơn là anh Nguyễn Hữu Như Ng trình bày:***

Nguồn gốc thửa đất diện tích 2 sào 9 thước ở khu Đồng Bùi, xã H, huyện Thạch Thất, T phố Hà Nội là của là của vợ cH ông Phan Lạc T và bà Vũ Thị P. Năm 2009, vợ cH ông T đã chuyển nhượng thửa đất này cho bà Phan Thị L với số tiền là 280.000.000 đồng (hai trăm tám mươi triệu đồng), sau đó, bà L chuyển nhượng lại cho anh với giá 290.000.000 đồng (hai trăm chín mươi triệu đồng); bà L đã bàn giao cho anh thửa ruộng trên và anh đã thanh toán cho bà L đủ số tiền 290.000.000 đồng (hai trăm chín mươi triệu đồng). Hai bên đã thực hiện xong hợp đồng không có tranh chấp.

Năm 2019, vợ cH anh đã đổ đất làm lán. Khi vợ cH anh đổ đất, làm lán ông M có bảo vợ cH anh chỉ làm đúng diện tích 2 sào 9 thước mà vợ cH anh đã mua. Sau đó, ông M lên xã và được HTX cung cấp thửa đất là 03 sào 03 mét nên đã về khởi kiện gia đình anh đòi vợ cH anh trả 6 thước và phần mương giáp thửa ruộng. Thực tế anh chỉ sử dụng đủ 2 sào 09 thước nên không đồng ý trả theo yêu cầu ông M.

Khi anh nhận chuyển nhượng thửa đất này, anh em nhà ông M đều biết việc này, vợ cH ông Phan Lạc Th – bà Nguyễn Thị Lý (em trai ông M) đã trực tiếp đứng ra chỉ ruộng, đo đạc cắm mốc giới cho vợ cH anh sử dụng đất.

Việc mua bán giữa các bên là tự nguyện, không bị ép buộc, Hợp đồng đã thực hiện xong, gia đình anh đã sử dụng đúng phần diện tích đất đã mua nên ông M yêu cầu hủy hợp đồng anh không đồng ý, đề nghị Tòa án giữ nguyên các hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất trên và bác yêu cầu khởi kiện của ông M.

Nếu Tòa án hủy hợp đồng, anh không đề nghị Tòa án giải quyết đối với Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ cH anh với bà Phan Thị L và vợ cH anh với ông L.

**** Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan ông Phan Lạc T trình bày:***

Năm 1980, hộ gia đình cụ Phan Lạc B (bố ông T) được HTXNN H chia 8 sào 03 thước đất nông nghiệp. Tại thời điểm đó hộ gia đình cụ B có 6 khẩu được chia đất gồm: Cụ B, cụ H, ông M, ông Th, ông L và ông T do cụ Phan Lạc

B là chủ hộ. Khi cụ B và cụ H còn sống đã chia cho ông L sử dụng 2 sào, ông Th được chia 14 thước ở cánh đồng màu và 1 sào, 7 thước ở đồng Búi (cùng thửa đất đang có tranh chấp), 12 thước ở bà Cộc xã lấy làm nghĩa trang của thôn. Phần diện tích đất còn lại 2 sào 9 thước ở đồng Búi do ông cụ B, cụ H và ông T quản lý sử dụng.

Ông T cho rằng bố mẹ đã chia ruộng cho các anh (ông Th, ông L) nên số ruộng còn lại là 2 sào 9 thước ở đồng Búi là bố mẹ đã cho riêng vợ chồng ông và sau khi cụ B chết, vợ chồng ông sử dụng thửa đất này nhưng ông M cũng không có ý kiến gì.

Năm 2009, vợ chồng ông có chuyển nhượng cho bà Phan Thị L 2 sào 9 thước với giá 109.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng đất ông có viết giấy chuyển nhượng nhưng trong giấy chỉ ghi diện tích chuyển nhượng, không ghi số tiền chuyển nhượng. Ông chỉ viết giấy chuyển nhượng đất cho bà L và đã nhận tiền nhưng chưa bàn giao đất nên bà L cũng chưa sử dụng đất.

Về nguyên nhân xảy ra tranh chấp là do UBND xã cung cấp cho ông M số liệu diện tích thửa đất đồng Búi mà ông chuyển nhượng cho bà L có diện tích là 3 sào 3 mét và ông M cho rằng ngoài 2 sào 9 thước ông đã chuyển nhượng, thì còn lại 6 thước nên ông M khởi kiện đòi anh Ng, chị P trả lại 6 thước.

Thửa đất đang có tranh chấp là đất nông nghiệp của hộ gia đình ông được chia từ năm 1981, sau khi được chia đất cụ B, cụ H mới chỉ chia trả cho ông Th, ông L còn ông và ông M chưa được bố mẹ chia trả tiêu chuẩn đất nông nghiệp nên thửa đất này thuộc tiêu chuẩn của ông và ông M. Do vậy, ông M khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông và bà L và yêu cầu anh Ng, chị P trả lại ruộng thì ông đề nghị Tòa án giải quyết hủy một phần hợp đồng đối với phần diện tích đất ông chuyển nhượng vượt quá tiêu chuẩn của ông và đề nghị anh Ng, chị P trả lại ông M phần diện tích đất tiêu chuẩn của ông M.

**** Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Lạc L trình bày:***

Năm 1980, hộ gia đình cụ Phan Lạc B (chủ hộ) được HTXNN H chia 8 sào 03 thước đất nông nghiệp. Tại thời điểm đó hộ gia đình cụ B có 6 khẩu được chia đất gồm: Cụ B, cụ H, ông M, ông Th, ông L và ông T. Khi cụ B còn sống đã chia cho ông L 2 sào, chia cho ông Th 14 thước ở cánh đồng màu và 1 sào 7 thước ở cánh đồng Búi (cùng với thửa đất đang tranh chấp), 12 thước ở cánh đồng bà Cộc thì xã lấy làm nghĩa trang, phần diện tích còn lại ở cánh đồng Búi thì cụ B, cụ H và ông T sử dụng.

Năm 2019, gia đình ông Nguyễn Hữu Anh, bà Đặng Thị Huê (bố mẹ anh Ng) xây lán trên toàn bộ thửa đất có diện tích 3 sào 3 mét của gia đình thì ông mới biết việc ông T chuyển nhượng thửa đất này cho bà Phan Thị L. Việc ông T chuyển nhượng thửa đất này không hỏi ý kiến cụ H và các anh em trong gia đình. Ông M và ông T chưa được bố mẹ chia ruộng nên thửa đất ở đồng Búi này là tiêu chuẩn đất của ông T, ông M; ông và ông Th đã được bố mẹ chia ruộng rồi nên không có quyền L liên quan đến thửa đất này.

**** Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan ông Phan Lạc Th trình bày:***

Năm 1980, hộ gia đình ông do cụ Phan Lạc B là chủ hộ được HTXNN H chia cho 8 sào 03 thước đất nông nghiệp. Tại thời điểm được chia đất hộ gia đình cụ B có 6 khẩu được chia đất gồm: Cụ B, cụ H, ông M, ông Th, ông L và ông T. Khi cụ B, cụ H còn sống chưa chia tách ruộng cho các T viên trong gia đình. Khi đó trong gia đình chỉ có ông L, ông Th và ông T ở quê trực tiếp sản xuất nông nghiệp nên bố mẹ ông có giao cho ông L sử dụng 2 sào, ông Th sử dụng 3 sào gồm: Đồng Bui 1 sào 7 thước (giáp với thửa đất đang tranh chấp), phần diện tích đất còn lại ở đồng Bui thì cụ B, cụ H, ông T sử dụng (ông T ở cùng với bố mẹ), sau khi cụ B chết thì ông T tiếp tục sử dụng.

Việc ông T chuyển nhượng đất năm nào, cho ai và giá bao nhiêu ông không biết. Ông đã được bố mẹ cho đất rồi nên nay ông không có quyền L gì liên quan đến thửa đất tranh chấp nên ông ủy quyền cho ông M thay mặt anh em trong gia đình đứng lên giải quyết. Đề nghị Tòa án quyết yêu cầu của ông M theo quy định của pháp luật.

Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Lạc Tr trình bày:

Bố mẹ ông là Phan Lạc B và Nguyễn Thị H, cụ B mất năm 2003, cụ H mất năm 2011. Sinh thời cụ B và cụ H có 5 người con trai là: Phan Lạc M, Phan Lạc Tr, Phan Lạc Th, Phan Lạc L và Phan Lạc T.

Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp cụ thể như thế nào ông không biết, vì ông đã thoát ly gia đình hơn 40 năm. Theo các anh em của ông nói cho ông biết thì thửa đất này là đất nông nghiệp, bố mẹ ông và các anh em của ông được HTXNN H giao năm 1980, thời điểm chia đất ông đi công nhân nên không được chia đất.

Về quá trình quản lý sử dụng đất và việc ông T chuyển nhượng thửa đất đó như thế nào ông không biết.

Nay ông M khởi kiện đòi lại thửa đất ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và bảo vệ quyền L hợp pháp cho các anh em của ông.

****Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan là bà Phan Thị L trình bày:***

Năm 2009, bà có nhận chuyển nhượng thửa đất có diện tích 2 sào 9 thước ở cánh đồng Bui của vợ chồng ông Phan Lạc T, bà Vũ Thị P với giá chuyển nhượng là 280.000.000 đồng (hai trăm tám mươi triệu đồng), bà đã giao cho ông T, bà P đủ số tiền trên và ông T có viết giấy chuyển nhượng cho bà nhưng không ghi số tiền chuyển nhượng. Sau khi mua xong bà đã chuyển nhượng lại Ngy cho anh Nguyễn Hữu Như Ng với giá 290.000.000 đồng, việc chuyển nhượng đất này do bà tự mua không liên quan đến chồng của bà (thực chất bà chỉ môi giới). Bà mua ruộng của ông T thông qua sự giới thiệu của bà Lý (là vợ ông Th và là em dâu ông M) nên ông M, ông Th, ông L đều biết và không có ý kiến gì. Sau khi bà chuyển nhượng thửa đất này cho vợ chồng anh Ng thì ông Th, bà Lý là anh trai ông T đã trực tiếp đo ruộng cắm mốc giới cho anh Ng, chị P sử dụng (vì thửa ruộng này giáp với thửa ruộng của ông Th).

Do vậy, nay ông M khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông T thì bà không đồng ý, đề nghị Tòa án giải

quyết giữ nguyên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất này.

Nếu trường hợp Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà và ông T và giữa bà và vợ chồng anh Ng, chị P thì bà đề nghị Tòa án buộc ông T, bà P trả lại cho bà số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại cho bà theo giá chuyển nhượng tại thị trường hiện nay. Về thiệt hại do việc hủy hợp giữa bà và anh Ng thì bà và anh Ng, chị P tự giải quyết sau, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

****Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị P (vợ ông T)trình bày:***

Nguồn gốc thửa đất đang có tranh chấp là đất nông nghiệp của hộ gia đình ông T (cH bà P); bà và ông T ở cùng với bố mẹ (cụ B, cụ H) nên được quản lý sử dụng thửa đất trên. Năm 2009, ông T bị bệnh nên có chuyển nhượng thửa đất đó cho bà Lan cH là Tiên 2 sào với giá 69.000.000 đồng, sau đó ông T chuyển nhượng tiếp cho bà L 9 thước với giá 40.000.000 đồng. Vợ cH bà có viết giấy chuyển nhượng đất cho bà Lan Tiên và bà L, viết 01 bản do bên mua giữ.

Thửa đất này là của gia đình cH bà, vợ cH bà tự ý chuyển nhượng thửa đất không được sự đồng ý của các anh em trong gia đình nên nay ông M khởi kiện bà đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T, bà Lan, bà L và yêu cầu những người đang quản lý đất trả lại đất cho gia đình bà thửa đất trên. Bà đồng ý trả lại bà L, bà Lan số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

****Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị P (vợ anh Ng) trình bày:***

Năm 2009, anh Ng (cH chị P) có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nông nghiệp tại cánh đồng Búi, xã H, diện tích 2 sào 9 thước với giá 280.000.000 đồng (hai trăm tám mươi triệu đồng) của bà Phan Thị L. Năm 2018, vợ cH chị có chuyển nhượng một phần thửa đất cho ông Phan Văn L diện tích là 250m² với giá 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng). Sau đó, thì vợ cH chị có đổ đất làm đường và xây dựng lán xưởng. Quá trình vợ cH chị sử dụng đất các anh em của ông M không có ý kiến gì, đến cuối năm 2019 thì ông M ra tranh chấp cái mương, sau đó cho rằng vợ cH chị sử dụng thửa diện tích đã mua nên đòi lại vợ cH chị 6 thước đất. Thực tế thửa ruộng vợ cHchị mua của bà L chỉ có 2 sào 9 thước cho nên vợ cH chị không đồng ý trả theo yêu cầu của ông M.

Thửa đất này thuộc quyền sử dụng của ông Phan Lạc T, ông T chuyển nhượng cho bà L và bà L chuyển nhượng lại cho anh Ng, việc chuyển nhượng đất này là thực và các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ không có tranh chấp, vướng mắc gì. Nay ông M khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng đất đối với thửa đất trên và đòi lại thửa đất thì chị không đồng ý. Đề nghị Tòa án giữ nguyên hợp đồng.

Nếu Tòa án hủy hợp đồng giữa anh Ng và bà L thì chị không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc hủy Hợp đồng.

****Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Văn L trình bày:***

Năm 2018 ông có mua của vợ cH anh Ng, chị P 250m² đất ruộng tại đồng Bùi với giá 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng). Ông mua phần đất này để làm mặt bằng sản xuất. Sau đó, ông cùng với anh Ng đã đầu tư đổ đất, làm lán mát thêm khoảng 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng). Đổ đất từ mặt ruộng lên khoảng 2m; đã dựng lán xưởng 240m². Cuối năm 2019, do ông M kiện cáo nên bị chính quyền tháo dỡ gây thiệt hại cho gia đình ông và các gia đình khác trong xã. Nay ông không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông và vợ cH anh Ng. Nếu trong trường hợp phải hủy Hợp đồng do ông M kiện thì ông yêu cầu ông Phan Lạc T phải trả lại cho ông số tiền mà ông đã đầu tư vào thửa ruộng và bồi thường thiệt hại cho ông theo giá đất tại thị trường hiện nay. Về hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông và vợ cH anh Ng, ông không yêu cầu Tòa án giải quyết.

**** Người làm chứng là bà Nguyễn Thị Lý (vợ ông Th) trình bày:***

Nguồn gốc thửa đất tranh chấp là đất nông nghiệp của hộ gia đình ông Phan Lạc B (bố cH bà), năm 2009 ông Phan Lạc T có chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Lan Tiến diện tích 02 sào, khi chuyển nhượng thì bà không biết, sau đó thì bà mới biết thửa đất ông T chuyển nhượng còn lại 09 thước và có nhu cầu chuyển nhượng nên bà đã giới thiệu bà Phan Thị L đến mua, còn việc ông T chuyển nhượng đất cho bà L như thế nào và số tiền chuyển nhượng là bao nhiêu thì bà không biết.

**** Người làm chứng là bà Nguyễn Thị Lan trình bày:***

Khoảng trước năm 2009, bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phan Lạc T, thửa đất có diện tích 2 sào tại cánh đồng Bùi xã H (một phần thửa đất hiện hai bên đang tranh chấp). Sau đó bà không có nhu cầu sử dụng nên bà và ông T đã hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên hai bên đã trả lại tiền và đất cho nhau. Việc chuyển nhượng đất giữa bà và ông T có thông qua bà Lý (chị dâu ông T), việc giao nhận tiền đều thông qua bà Lý (khi mua và khi trả lại). Sau này ông T chuyển nhượng đất cho bà L như thế nào bà không biết.

**** UBND xã H và HTXNN xã H cung cấp như sau:*** Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là đất nông nghiệp của hộ gia đình cụ Phan Lạc B được HTXNN H giao năm 1981 theo Chỉ thị số 100 – CT/TW ngày 13/01/1981 của B Bí thư. Theo sổ theo dõi hiện nay HTXNN H còn lưu giữ thì hộ gia đình cụ Phan Lạc B được chia tổng số 8 sào 01 thước 07m, trong đó có thửa đất đang tranh chấp ở đồng Bùi, có tổng diện tích là 4 sào 01 thước. Tại thời điểm giao đất năm 1981, hộ gia đình cụ Phan Lạc B gồm có 07 khẩu là cụ Phan Lạc B, cụ Nguyễn Thị H, ông Phan Lạc M, Phan Lạc Tr, Phan Lạc Th, Phan Lạc L và Phan Lạc T (khi đó ông M đi bộ đội, ông Tr đi công nhân không sinh sống ở địa P). Hiện nay HTX không lưu giữ được sổ giao ruộng thời kỳ đó nên không xác định được những T viên nào trong gia đình cụ B được chia ruộng. Tuy nhiên, do đặc điểm của xã H thời kỳ đó phần lớn người dân làm thủ công nghiệp, không có nhu cầu sử dụng đất nông nghiệp, không nhận ruộng, cho nên HTXNN H chia ruộng theo nhu cầu của xã viên, vì vậy HTX không chia đều cho các nhân

khẩu. Đến năm 1993, Nhà nước có chủ trương chia lại ruộng theo Nghị định số 64/CP của Chính phủ nhưng do thực trạng sử dụng đất của xã H không thể chia lại được mà chỉ điều chỉnh đối với các hộ đang quản lý sử dụng nhiều ruộng đất thì lấy bớt một phần để giao lại cho các hộ chưa có đất nông nghiệp, chủ yếu vẫn giữ nguyên việc chia đất năm 1981, hộ nào đang sử dụng ở đâu thì vẫn tiếp tục được sử dụng không chia lại theo Nghị định 64.

Về việc quản lý đất nông nghiệp tại xã H từ trước đến nay chưa lập bản đồ quản lý, không thực hiện việc kê khai theo quy định của luật đất đai nên toàn bộ diện tích đất nông nghiệp hiện nay của xã H đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về việc sử dụng đất nông nghiệp của hộ cụ Phan Lạc B thì theo sổ theo dõi hiện HTXNN đang quản lý thể hiện năm 1991 – 1992, cụ B đã giao cho ông Phan Lạc Th sử dụng thửa đất ở khu Đồng Mầu diện tích 1 sào và 01 thửa đất ở khu Bờ Cộc diện tích 11 thước 03 m, một phần diện tích thửa đất ở khu đồng Búi 01 sào 7 thước (cùng với thửa đất đang tranh chấp); năm 1995 cụ B giao cho ông Phan Lạc L quản lý sử dụng 2 sào ở khu đồng Rộc; số ruộng còn lại 2 sào 9 thước 3 m ở khu đồng Búi (phần diện tích đất đang có tranh chấp) do cụ B, cụ H và ông T quản lý sử dụng. Việc sử dụng đất này của hộ gia đình cụ B đã được tách riêng và vào sổ theo dõi của HTXNN. Ông Phan Lạc T ở cùng với bố mẹ (cụ B, cụ H) nên sau khi cụ B chết thì ông T tiếp tục quản lý sử dụng nhưng không làm thủ tục đăng ký lại tên chủ sử dụng đất trong sổ theo dõi của HTX nên thửa đất này vẫn đứng tên cụ Phan Lạc B.

Nay ông Phan Lạc M khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Phan Lạc T (em ông M) với bà Phan Thị L, quan điểm của UBND xã đề nghị Tòa án xem xét giữ nguyên Hợp đồng vì thực trạng sử dụng đất nông nghiệp ở xã H hiện nay nhu cầu chuyển nhượng đất nông nghiệp của người dân cao, phần lớn diện tích đất nông nghiệp đều đã được chuyển nhượng trao tay nhiều lần. Trước thực trạng chuyển nhượng đất nông nghiệp của người dân xã H như vậy nên đề nghị Tòa án xem xét giữ nguyên Hợp đồng để ổn định an ninh, chính trị ở địa P.

Tại phiên tòa: Ông M, ông T yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà L và yêu cầu vợ chồng anh Ng, chị P trả lại cho ông M $\frac{1}{2}$ diện tích thửa đất trên.

Bà L, anh Ng, ông L không đồng ý hủy Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T và bà L, không yêu cầu Tòa án giải quyết về hậu quả của việc hủy hợp giữa bà L, anh Ng, chị P và ông L.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát:

Về việc thực hiện tố tụng của Tòa án và các đương sự: Quá trình tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa hôm nay Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự thủ tục của phiên tòa sơ thẩm.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử, nguyên đơn, bị đơn và người có quyền L, nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình tại Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự;

Về nội dung vụ án: Nguồn gốc thửa đất diện tích 2 sào 9 thước tại cánh đồng Bùi xã H, huyện Thạch Thất là đất nông nghiệp, thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình cụ Phan Lạc B (bố của nguyên đơn). Năm 2009, ông Phan Lạc T chuyển nhượng cho bà Phan Thị L, các anh em của ông T (con cụ B). Tuy nhiên, thửa đất hai tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Lạc T và bà Phan Thị L không có chữ ký của các T viên trong hộ gia đình cụ B và không có công chứng, chứng thực nên Hợp đồng này bị vô hiệu do vi phạm về cả hình thức và nội dung. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà L bị vô hiệu nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và anh Ng và Hợp đồng giữa anh Ng và ông T cũng bị vô hiệu.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường. Trong vụ án này ông T và bà L cùng có lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu nên ông T phải bồi thường thiệt hại cho bà L. Căn cứ để xác định thiệt hại là giá chuyển nhượng đất tại thời điểm xét xử trừ đi số tiền chuyển nhượng theo hướng dẫn tại điểm C.3, tiểu mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Đối với hậu quả của Hợp đồng vô hiệu giữa bà L và anh Ng và giữa anh Ng và ông T, các bên không yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu nên không giải quyết trong vụ án này, nếu sau này các bên có yêu cầu thì được xem xét giải quyết ở vụ án khác.

Vì các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]- **Về tố tụng:** Quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; bị đơn và tài sản tranh chấp ở xã H, huyện Thạch Thất, T phố Hà Nội nên Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo Điều 26 và Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa người có quyền L, nghĩa vụ liên quan là ông Th, ông L, ông Tr vắng mặt. Tuy nhiên, có đại diện theo ủy quyền của họ tham gia tố tụng; Bị đơn là anh Ng và người có quyền L, nghĩa vụ liên quan là bà P, bà Ng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không vì lý do bất khả kháng nên căn cứ khoản 1, 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ là có căn cứ.

[2]- **Về nội dung:** Ông Phan Lạc M yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh

Nguyễn Hữu Như Ng và chị Vũ Thị P trả lại quyền sử dụng 1/2 diện tích thửa đất ở cánh đồng Bùi, xã H và yêu cầu hủy 1/2 Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Phan Lạc T và bà Phan Thị L và giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng theo quy định của pháp luật.

Bị đơn là anh Ng và Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu yêu cầu độc lập, yêu cầu phản tố.

[3]- Xét yêu cầu của ông M về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T và bà L lập ngày 01/11/2009:

Theo tài liệu thu thập được có trong hồ sơ và lời khai của các bên đương sự thì nguồn gốc thửa đất diện tích 2 sào 9 thước ở khu đồng Bùi, xã H là đất nông nghiệp của hộ gia đình cụ Phan Lạc B được HTXNN H cấp năm 1981 (hiện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Tại thời điểm cấp đất hộ gia đình cụ B có 6 nhân khẩu làm nông nghiệp gồm: cụ Phan Lạc B, cụ Nguyễn Thị H, ông Phan Lạc M, ông Phan Lạc Th, ông Phan Lạc L và ông Phan Lạc T; tổng diện tích hộ cụ Phan Lạc B được cấp là 8 sào 01 thước 07m, trong đó có thửa đất đang tranh chấp ở đồng Bùi, có tổng diện tích là 4 sào 01 thước.

Về quá trình sử dụng: Theo UBND xã H cung cấp và ý kiến của ông M, ông T, ông Th, ông L thì năm 1991 – 1992, cụ B đã giao cho ông Phan Lạc Th sử dụng thửa đất ở khu Đồng Màu diện tích 1 sào và 01 thửa đất ở khu Bờ Cộc diện tích 11 thước 03 m, một phần diện tích thửa đất ở khu đồng Bùi 01 sào 7 thước (cùng với thửa đất đang tranh chấp); năm 1995 cụ B giao cho ông Phan Lạc L quản lý sử dụng 2 sào ở khu đồng Rộc; số ruộng còn lại 2 sào 9 thước 3 m ở khu đồng Bùi (phần diện tích đất đang có tranh chấp) do cụ B, cụ H và ông T quản lý sử dụng. Việc sử dụng đất này của hộ gia đình cụ B đã được tách riêng và vào sổ theo dõi của HTXNN. Ông Phan Lạc T ở cùng với bố mẹ (cụ B, cụ H) nên sau khi cụ B chết thì ông T tiếp tục quản lý sử dụng nhưng không làm thủ tục đăng ký lại tên chủ sử dụng đất trong sổ theo dõi của HTX nên thửa đất này vẫn đứng tên cụ Phan Lạc B. Như vậy, hộ gia đình cụ Phan Lạc B đã thực hiện việc chia tách ruộng cho một số T viên trong gia đình. Quá trình giải quyết vụ án ông L, ông Th đều thừa nhận ông M và ông T chưa được chia đất, do vậy có căn cứ để xác định thửa đất 2 sào 9 thước ở khu Đồng Bùi còn lại chưa chia là tiêu chuẩn đất của ông T và ông M.

Theo ông T thì năm 2009, vợ cH ông đã chuyển nhượng 2 sào đất ở đồng Bùi cho bà Lan Tiến với giá 69.000.000 đồng và chuyển nhượng cho bà L 09 thước với giá 40.000.000 đồng. Tổng số tiền ông chuyển nhượng thửa đất trên là 109.000.000 đồng. Tuy nhiên, theo Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất do phía bị đơn xuất trình và lời khai của bà Phan Thị L thì vợ cH ông T chuyển nhượng cho bà Phan Thị L thửa đất diện tích 2 sào 9 thước ở cánh đồng Bùi và theo lời khai của bà Lan thì bà thừa nhận có nhận chuyển nhượng 2 sào đất ở cánh đồng Bùi của vợ cH ông T nhưng hai bên đã hủy hợp đồng và trả lại tiền và đất cho nhau không có tranh chấp gì, sau đó vợ cH ông T chuyển nhượng đất cho bà L như thế nào bà không biết. Do vậy, có đủ căn cứ để kết luận ngày

01/11/2009 vợ chồng ông T đã chuyển nhượng cho bà L 2 sào 9 thước đất nông nghiệp ở cánh đồng Bùi xã H, không liên quan đến bà Lan.

Về giá chuyển nhượng: Theo vợ chồng ông T thì giá chuyển nhượng phần diện tích đất trên là 109.000.000 đồng, theo bà L thì giá chuyển nhượng là 280.000.000 đồng. Theo giấy chuyển nhượng đất ngày 01/11/2009 thì các bên không ghi giá chuyển nhượng, các bên cũng thừa nhận khi giao tiền không làm giấy giao nhận tiền. Tại biên bản đối chất ngày 14/9/2020 do không chứng minh được số tiền đã giao nên bà L đồng ý xác nhận số tiền chuyển nhượng thửa đất là 109.000.000 đồng. Do vậy, xác định giá chuyển nhượng thửa đất trên giữa vợ chồng ông T và bà L là 109.000.000 đồng.

Về diện tích đất: Theo ông M thì thửa đất tranh chấp có diện tích là 3 sào 3 mét. Tuy nhiên, theo sổ theo dõi của HTXNN xã H thì thửa đất của hộ cụ B ở cánh đồng Bùi (còn lại sau khi đã chia cho ông Th) có diện tích là 2 sào 9 thước 3m và theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/6/2020 thì thửa đất tranh chấp có diện tích là 937.4m² (2 sào 9 thước 1.5m). Do vậy, ông M cho rằng anh Ng, chị P sử dụng thừa 6 thước so với diện tích nhận chuyển nhượng là không có căn cứ.

[4]- Xét Giấy chuyển nhượng đất lập ngày 01/11/2009 giữa ông Phan Lạc T và bà Phan Thị L: Thửa đất 2 sào 9 thước khu đồng Bùi, xã H là đất nông nghiệp của hộ gia đình Phan Lạc B được HTXNN H cấp năm 1981, thửa đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất cấp cho hộ gia đình nhưng giấy chuyển nhượng không có chữ ký của các T viên trong hộ được giao đất. Hợp đồng không được cấp có thẩm quyền công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật là vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 131, Điều 133, Điều 136, Điều 691, Điều 692, khoản 1 Điều 693 và Điều 696 của Bộ luật dân sự năm 2005; điểm a khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật đất đai năm 2003 nên bị vô hiệu (về cả hình thức và nội dung). Tuy nhiên, theo các T viên trong hộ gia đình cụ Phan Lạc B thừa nhận thì hộ gia đình cụ B cũng đã có việc chia đất cho các T viên trong gia đình theo nhu cầu, do ông T và ông M chưa có nhu cầu nên chưa được chia và nay các T viên trong hộ cụ B cũng thừa nhận thửa đất này là tiêu chuẩn của ông T và ông M nên việc ông T chuyển nhượng toàn bộ thửa đất là chuyển nhượng vượt quá phần quyền của mình làm ảnh hưởng đến quyền L của ông M. Tại phiên tòa, ông M, ông T chỉ yêu cầu Tòa án hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này và yêu cầu anh Ng, chị P trả lại ông M ½ diện tích là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5]- Đối với Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị L với anh Nguyễn Hữu Như Ng và Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh Ng, chị P và ông Phan Văn L. Do hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T, bà L bị hủy một phần dẫn đến các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên cũng bị vô hiệu một phần và quyền L của bên nhận chuyển nhượng cũng bị ảnh hưởng. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cũng đã giải thích về hậu quả pháp lý trong việc hủy hợp đồng cho các bên đương sự biết. Tuy nhiên, bà L, anh Ng, chị P, ông L đều không yêu cầu Tòa án xem xét đối với việc chuyển nhượng

này của họ nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết và giành quyền khởi kiện cho các bên ở một vụ kiện dân sự khác (nếu có).

[6]- Về hậu quả của việc hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T và bà L: Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà L thì bà L nhận chuyển nhượng thửa đất có diện tích là 2 sào 9 thước với giá là 109.000.000 đồng (Một trăm linh chín triệu đồng). Nay Hợp đồng bị hủy một phần thì ông T phải có trách nhiệm thanh toán trả bà L $\frac{1}{2}$ số tiền đã nhận là $109.000.000 \text{ đồng} : 2 = 54.500.000 \text{ đồng}$ (Năm mươi tư triệu năm trăm nghìn đồng);

[7]- Về lỗi dẫn đến một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị hủy là do cả hai bên không tuân thủ hình thức và nội dung. Hơn nữa, đất giao cho hộ gia đình nhưng không có ý kiến của các T viên trong hộ và họ cũng không ký vào hợp đồng, bản thân ông T là người có đất biết rõ nguồn gốc thửa đất nhưng khi chuyển nhượng cũng không hỏi ý kiến các T viên trong gia đình dẫn đến hợp đồng bị hủy một phần nên phải chịu một phần lỗi nhiều hơn là 60% và bà L cũng phải chịu một phần lỗi là 40% thiệt hại do một phần của hợp đồng bị hủy.

[8]- Về số tiền phải hoàn trả và bồi thường: Theo biên bản định giá tài sản ngày 25/6/2020 của Hội đồng định giá thì phần diện tích đất tranh chấp bị hủy (468.75 m^2) có giá trị là: $379.687.000\text{đ}$ ($468.75\text{m}^2 \times 810.000\text{đ}/\text{m}^2$); căn cứ hướng dẫn tại điểm c.3, mục 2.2 phần 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ- HĐTP ngày 10/8/2004 thì thiệt hại thực tế là khoản tiền chênh lệch về giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử; với số tiền là: $270.687.000\text{đồng}$ ($379.687.000\text{đồng} - 109.000.000\text{đ}$). Như vậy, ông T, bà P có trách nhiệm bồi thường cho bà L số tiền $162.412.200 \text{ đồng}$ ($270.687.000 \times 60\%$), bà L phải tự chịu thiệt hại số tiền là 108.275 đồng ($270.687.000 \times 40\%$). Tổng số tiền ông T, bà P phải hoàn trả cho vợ bà L là $216.912.200 \text{ đồng}$ ($54.500.000\text{đ} + 162.412.000\text{đ}$).

[9]- Đối với yêu cầu của ông M về việc yêu cầu anh Ng, chị P trả lại $\frac{1}{2}$ diện tích thửa đất ($937.4\text{m}^2 : 2 = 468.75\text{m}^2$) về phía giáp nương; xét thấy: Thửa đất ở cánh đồng Bùi, ông T chuyển nhượng cho bà L nhưng do hợp đồng chuyển nhượng bị hủy một phần. Về nguyên tắc khi hủy Hợp đồng thì các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận, bà L phải trả lại phần diện tích đất bị hủy cho ông M và các T viên trong hộ gia đình cụ Phan Lạc B. Tuy nhiên, bà L đã chuyển nhượng cho anh Ng và hiện thửa đất tranh chấp do vợ chồng anh Ng, chị P quản lý 687.4m^2 (phía giáp nương) và ông L quản lý 250m^2 (giáp nhà ông Phú) nên nay ông M yêu cầu anh Ng, chị P trả lại một phần hai diện tích thửa đất là có căn cứ.

[10]- Trong quá trình quản lý sử dụng thửa đất, anh Ng, chị P, ông L có công đắp đất cao 2m và xây dựng 02 lán có diện tích 480m^2 . Tuy nhiên, lán xưởng hiện này đã bị tháo dỡ trên đất hiện nay chỉ còn nền bê tông có diện tích 480m^2 . Đối với công sức đắp đất của anh Ng, chị P cần buộc ông M thanh toán trả anh Ng, chị P tiền công đắp đất trên số diện tích đất ông M được sử dụng. Thửa đất tranh chấp là đất nông nghiệp nên việc anh Ng, ông L đổ bê tông diện

tích 480m² là trái mục đích sử dụng đất nên phải tự phá dỡ để sử dụng vào đúng mục đích.

[11]- Về nghĩa vụ thì anh Ng, chị P phải trả lại ông M và các T viên trong hộ gia đình cụ Phan Lạc B 468.75m², tuy nhiên để thuận tiện trong việc sử dụng đất nên buộc anh Ng, chị P trả ông M phần đất chưa đổ bê tông có diện tích là 437.7m², phần diện tích đất chênh lệch (31m²) được trừ vào số tiền công đổ đất mà ông M phải thanh toán cho anh Ng, chị P.

Cụ thể: Theo biên bản định giá tài sản ngày 26/6/2019 thì giá trị đổ đất là: 437.7m² x 200.000đ/m² = 87.540.000 đồng; Sau khi đối trừ nghĩa vụ thì ông M còn phải thanh toán cho anh Ng, chị P số tiền công đổ đất là: 87.540.000 đồng (công đổ đất) – 25.110.000 đồng (giá trị 31m² đất) = 62.430.000 đồng (Sáu mươi hai triệu bốn trăm ba mươi nghìn đồng).

[12]- Về án phí: Ông Phan Lạc T và bà Vũ Thị P (vợ ông T) phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.845.600 đồng (216.912.200 đồng x5%); anh Nguyễn Hữu Như Ng phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự; bà Phan Thị L và ông Phan Lạc M là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy B thường vụ quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 136,137,145,691,692, khoản 1 Điều 693, 696 Bộ luật dân sự năm 2005; điểm a khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật đất đai năm 2003; điểm c, tiểu mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy B thường vụ quốc hội; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Xử:

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Lạc M. Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/11/2009 giữa ông Phan Lạc T và bà Phan Thị L.

2. Ông Phan Lạc T và bà Vũ Thị P phải thanh toán trả bà Phan Thị L số tiền là 216.912.200đồng (hai trăm mười sáu triệu chín trăm mười hai nghìn hai trăm đồng); trong đó có 54.500.000 đồng tiền hoàn trả và 162.412.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà L bị hủy một phần.

3. Buộc anh Nguyễn Hữu Như Ng và chị Vũ Thị P trả ông Phan Lạc M và những người thừa kế của cụ Phan Lạc B quyền sử dụng 437.7m² đất tại đồng Búi, xã H, huyện Thạch Thất, T phố Hà Nội.

Có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp, đất nhà ông Th: 18,22m

- Phía Nam: Giáp đường đi 10m; giáp đất anh Ng 10m, ông L 10m;
- Phía Đông giáp đất nhà ông Nguyễn Văn Phú: 14.67m
- Phía Tây giáp nương: 38.65m

(có sơ đồ sử dụng đất kèm theo)

4. Ông Phan Lạc M và những người thừa kế của cụ Phan Lạc B được quyền sử dụng 437.7m² đất tại đồng Bùi, xã H, huyện Thạch Thất, T phố Hà Nội và công đồ đất có giá trị là 87.540.000 đồng (tám mươi bảy triệu năm trăm bốn mươi nghìn đồng).

5. Ông Phan Lạc M (đại diện những người thừa kế của cụ Phan Lạc B) phải thanh toán chênh lệch tài sản cho anh Ng, chị P số tiền là: 62.430.000 đồng (sáu mươi hai triệu bốn trăm ba mươi nghìn đồng).

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 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 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự:

6. Giành quyền khởi kiện cho anh Ng, chị P và ông L ở một vụ kiện dân sự khác (nếu có).

7. Về án phí: Ông Phan Lạc T và bà Vũ Thị P phải nộp 10.845.600 đồng (mười triệu tám trăm bốn mươi năm nghìn sáu trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm; Ông Phan Lạc M và bà Phan Thị L được miễn án phí dân sự sơ thẩm; Anh Nguyễn Hữu Như Ng phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

8. Về quyền kháng cáo: Căn cứ Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nguyên đơn và những người có quyền L, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Bị đơn và Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc ngày bản án được niêm yết hợp lệ tại nơi cư trú.

Nơi nhận:

- TAND TP. Hà Nội;
- VKS ND huyện Thạch Thất;
- Chi cục thi hành án DS huyện Thạch Thất;
- Các đương sự;
- Lưu: HS - VPTA.

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

Nguyễn Thị Thu Th