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

Bản án số: 83/2020/DS-PT
Ngày : 17 - 7 - 2020
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 TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Hữu Nhân

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Mạnh Hùng

Ông Nguyễn Văn Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Mai - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Kim Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 91/2019/TLPT-DS ngày 18 tháng 7 năm 2019 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 30/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 128/2020/QĐ - PT ngày 07/5/2020; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 145/2020/QĐ-PT ngày 28/5/2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Lê Ngọc Tiệp, sinh năm: 1963; địa chỉ: 117 thôn 16, xã Hòa Ninh, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Tiệp:

Ông Lê Anh Vũ, sinh năm: 1979; địa chỉ: 12 tổ Trung Hiệp, xã Hiệp An, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

Văn bản ủy quyền ngày 30/9/2019.

- *Bị đơn:* Bà Phạm Thị Xoi (Soi), sinh năm: 1960; địa chỉ: Thôn Tứ Quý, xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ liên lạc: 104A Lê Văn Chí, tổ 12, khu phố 1, phường Linh Trung, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Xoi (Soi):

Ông Nguyễn Hữu Học, sinh năm: 1972; địa chỉ: SAV.8-11.05, Tầng 11, Building The Sun Avenue, số 28 Mai Chí Thọ, phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

Văn bản ủy quyền ngày 21/8/2019.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Xoi (Soi):

Luật sư Trần Đăng Sĩ, sinh năm: 1976; Chi nhánh Văn phòng luật sư Phương Minh thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: 08 đường số 06, phường Linh Chiểu, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

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

1/. Bà Trần Thị Mến, sinh năm: 1974; địa chỉ: 117 thôn 16, xã Hòa Ninh, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

2/. Ông Nguyễn Đức Phúc (Nguyễn Văn Bảy), sinh năm: 1949; địa chỉ: 21/4, tổ 11, khu phố 5, phường Linh Trung, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

3/. Ông Phạm Huy Bình (1960 - 2012); địa chỉ: Thôn Tứ Quý, xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Huy Bình:

1/. Bà Phạm Thị Đỉnh, sinh năm: 1913; địa chỉ: Thôn 9, xã Hòa Ninh, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

2/. Anh Phạm Huy Tuấn, sinh năm: 1983; địa chỉ: Thôn 9, xã Hòa Ninh, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

3/. Chị Phạm Thị Hương, sinh năm: 1985; địa chỉ: Xóm 8, xã Khánh Hội, huyện Yên Khánh, tỉnh Ninh Bình. Vắng mặt.

4/. Chị Phạm Thị Vân, sinh năm: 1987; địa chỉ: 90 đường số 20, phường Long Thành Mỹ, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1/. Ông Bùi Văn Quang (Quang Hải), sinh năm 1948; địa chỉ: Thôn 2, xã Lộc Châu, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

2/. Bà Nguyễn Thị Phong, sinh năm: 1952; địa chỉ: Thôn 2, xã Lộc Châu, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

3/. Ông Lê Ngọc Sơn, sinh năm: 1967; địa chỉ: Thôn 2, xã Lộc Châu, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

4/. Ông Đinh Quốc Hưng, sinh năm: 1972; bà Đinh Thị Dung, sinh năm: 1974; địa chỉ: Thôn 2, xã Lộc Châu, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

5/. Ông Nguyễn Văn Ngô, sinh năm: 1939; địa chỉ: Ấp Xuân Hóa, huyện Tịnh Biên, tỉnh An Giang. Vắng mặt.

6/. Ông Trần Công Tế, sinh năm: 1964; bà Vũ Thị Len, sinh năm: 1973; địa chỉ: 189 Lê Phụng Hiểu, phường Lộc Tiến, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tế, bà Len:

Bà Hồ Thị Phương, sinh năm: 1975; địa chỉ: 161A Nguyễn Văn Cừ, phường Lộc Sơn, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

- *Người kháng cáo*:

+ Nguyên đơn ông Lê Ngọc Tiệp;

+ Bị đơn bà Phạm Thị Xoi.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm,

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Lê Ngọc Tiệp trình bày:

Ngày 30/12/1999, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phúc, bà Xoi diện tích đất nông nghiệp 13.000m^2 thuộc một phần thửa đất số 42 và số 49 tờ bản đồ số G.156.II tọa lạc tại thôn 2, xã Lộc Châu, thị xã Bảo Lộc (nay là thành phố Bảo Lộc) với giá 4.900.000 đồng, diện tích đất có tứ cận, phía Đông giáp đất ông Sơn; phía Tây giáp đất bà Chít (Triết) và ông Phúc, bà Xoi; phía Nam giáp ngõ nhà ông Sơn; phía Bắc giáp cà phê mít. Vợ chồng ông đã giao đủ tiền và nhận đất trồng cà phê, cây chè, cây sao đen, cây giáng hương, cây mác ca từ năm 1999 cho đến nay.

Ngày 21/7/2013, vợ chồng ông đã đi làm thủ tục kê khai đăng ký để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 4.673m^2 thuộc một phần thửa đất số 72 (tách ra thành thửa đất mới là 229).

Ngày 31/7/2017, vợ chồng ông lại tiếp tục đi làm thủ tục kê khai đăng ký để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 6.374m^2 thuộc một phần thửa đất số 72 (tách ra thành thửa đất mới là 338), có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của bà Xoi. Diện tích đất còn lại của thửa đất số 42 và 49 theo đo đạc thực tế là 7.900m^2 bà Xoi không chịu làm thủ tục chuyển tên cho vợ chồng ông.

Nay vợ chồng ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Xoi phải tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 7.900m^2 thuộc một phần thửa đất số 42 và 49 tờ bản đồ số G.156.II, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O606745 do Ủy ban nhân dân thị xã Bảo Lộc cấp ngày 22/12/1999 đứng tên bà Xoi cho vợ chồng ông. Chi phí tố tụng khác yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Phạm Thị Xoi trình bày:

Ngày 15/9/1999, bà có bán cho ông Tiệp 1ha (tương ứng với 10.000m^2) đất nông nghiệp với giá 5.000.000 đồng. Bà có bớt cho ông Tiệp 100.000 đồng, thực

tế bà chỉ nhận số tiền 4.900.000 đồng và ông Tiệp đã nhận đất sử dụng từ năm 1999 cho đến nay. Hợp đồng sang nhượng đất chỉ viết giấy tay, không có công chứng chứng thực, chỉ có chữ viết của bà và người làm chứng là ông Bùi Văn Quang, người làm chứng tiếp theo ghi ngày 16/5/1999 là bà Nguyễn Thị Phong.

Tại thời điểm mua bán đất thì bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa có số thửa đất, chỉ có tứ cận đất như sau: Một bên giáp đất bà Chít (Triết); một bên giáp đất ông Mâu; một bên giáp đất ông Sơn và một bên giáp đất bà Xoi. Bà đã nhận đủ tiền và ông Tiệp đã nhận đất và trồng cà phê ổn định từ năm 1999 cho đến nay. Do bà tin tưởng là tình chị em và là người cùng quê hương (cùng ở tỉnh Nam Định) nên bà không đọc nội dung giấy chuyển nhượng đất, tiện thể ký tên của bà là có bán đất cho ông Tiệp.

Khi xảy ra tranh chấp tại Tòa án thì Tòa án đã cung cấp tài liệu, chứng cứ theo yêu cầu của bà thì bà mới biết nội dung giấy sang nhượng đất không như lúc thỏa thuận ban đầu giữa bà và ông Tiệp. Bà xác định chỉ chuyển nhượng cho ông Tiệp 10.000m^2 với giá tiền 5.000.000 đồng chứ không phải chuyển nhượng 13.000m^2. Diện tích đất bà bán cho ông Tiệp không phải chỉ có hai thửa đất số 42 và 49 như hợp đồng viết tay ngày 30/12/1999 mà ông Tiệp cung cấp cho Tòa án để giải quyết vụ án. Thực tế bà chuyển nhượng cho ông Tiệp 10.000m^2 thuộc một phần thửa đất số 71 (tách thành thửa đất số 229 và tách thành thửa đất mới 338) và một phần thửa đất số 42 và 49.

Nay ông Tiệp khởi kiện bà tiếp tục yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 7.900m^2 thì bà không đồng ý, bà chỉ đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Tiệp, bà Mến là 10.000m^2 thuộc một phần thửa đất số 72 (tách thành thửa đất 338) và một phần phần thửa đất số 42 và 49. Chi phí tố tụng khác đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mến trình bày:

Bà là vợ của ông Tiệp. Bà thống nhất với lời trình bày của ông Tiệp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức Phúc trình bày:

Ông và bà Xoi chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 1992 đến năm 2007. Sau đó không còn chung sống với nhau nữa. Ông và bà Xoi có sang nhượng cho ông Tiệp diện tích đất nông nghiệp 13.000m^2, trong đó phần của ông là 3.000m^2, phần của bà Xoi là 10.000m^2 vào ngày 30/12/1999, với giá 4.900.000 đồng. Khi giao tiền có ông Sơn, ông Tiệp, ông Kiểm. Giấy sang nhượng đất do ông Kiểm viết. Ông và bà Xoi có ký tên.

Nay ông Tiệp yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Xoi phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 7.900m^2 thì ông yêu cầu bà Xoi phải thực hiện cả 3.000m^2 của ông cho đủ 13.000m^2. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Phúc xác định, ông không có đất riêng, không có đất chung với bà Xoi. Bà Xoi chỉ sang nhượng đất cho ông Tiệp có diện tích 10.000m^2 với giá 5.000.000 đồng; sau đó, ông và ông Sơn (là em trai của ông Tiệp) đi đo và giao đất cho ông Tiệp có diện tích là 13.000m^2. Lý do đo 13.000m^2 giao cho ông Tiệp là do ông

tưởng ông Tiệp đã trả thêm tiền cho bà Xoi với diện tích 3.000m^2. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thực tế theo giấy bán đất ngày 30/12/1999 có diện tích là 10.000m^2, nếu ông Tiệp đã trả tiền đối với diện tích 3.000m^2 thì ông đề nghị Tòa án công nhận thêm diện tích 3.000m^2 cho ông Tiệp, trường hợp ông Tiệp chưa trả tiền đối với diện tích 3.000m^2 thì đề nghị Tòa án không công nhận đối với việc chuyển nhượng 3.000m^2 này.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Huy Bình là bà Phạm Thị Đỉnh trình bày:

Bà là mẹ ruột của ông Bình. Do sự việc xảy ra đã lâu nên bà không nhớ cụ thể về thời gian. Khi ông Bình trưởng thành thì ông Bình kết hôn với bà Hạnh, sau đó bà Hạnh chết. Ông Bình và bà Hạnh có 3 người con chung là anh Phạm Huy Tuấn, chị Phạm Thị Hương, chị Phạm Thị Vân. Sau khi kết hôn thì ông Bình, bà Hạnh sinh sống tại thành phố Bảo Lộc. Còn bà thì sống tại huyện Di Linh nên đất đai của ông Bình, bà Hạnh như thế nào thì bà không biết. Sau khi bà Hạnh chết thì ông Bình có sống với bà Xoi. Còn đất đai của ông Bình, bà Xoi như thế nào thì bà không biết.

Năm 2012, ông Bình chết, bà sống với cháu nội là anh Tuấn cho đến nay. Việc mua bán đất giữa bà Xoi và ông Tiệp như thế nào thì bà không biết. Đất bà Xoi bán cho ông Tiệp có phải đất của ông Bình không thì bà không biết.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Huy Bình là anh Phạm Huy Tuấn trình bày:

Anh là con ruột của ông Bình, bà Hạnh. Năm 1988, bà Hạnh chết. Sau đó ông Bình chung sống với bà Xoi vào thời gian nào và có đăng ký kết hôn hay không thì anh không biết.

Năm 2012, ông Bình chết. Về đất đai của ông Bình, bà Xoi thì anh không biết. Giấy khai sinh của anh, anh đăng ký nhập hộ khẩu ở đâu, với ai thì anh không biết vì lúc đó anh còn rất nhỏ, không chung sống cùng bố mẹ. Lúc thì anh sống với các bác, lúc thì anh sống với ông bà, đôi khi anh sống cùng với ông Bình nên anh không có chỗ ở ổn định. Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án là giấy sang nhượng đất ngày 15/5/1999 bà Xoi bán cho ông Tiệp diện tích 10.000m^2 và giấy sang nhượng đất ngày 30/12/1999 bà Xoi bán cho ông Tiệp diện tích 13.000m^2 đều với giá tiền 4.900.000 đồng thì anh không biết gì về việc này.

Diện tích đất bà Xoi bán cho ông Tiệp thì anh không biết là đất của ai, có phải đất của bố mẹ anh hay đất của ông Bình với bà Xoi hay không thì anh cũng không biết.

Nay ông Tiệp khởi kiện bà Xoi thì anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Các giấy tờ tùy thân của anh hiện nay đã bị mất nên không thể cung cấp giấy khai sinh của anh cho Tòa án được, anh chỉ có thể cung cấp giấy chứng minh nhân dân của anh cho Tòa án.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Huy Bình là chị

Phạm Thị Vân, chị Phạm Thị Hương trình bày:

Các chị là con ruột của ông Bình, bà Hạnh. Các chị thống nhất với lời trình bày của anh Tuấn. Sau khi bà Hạnh chết thì các chị về quê sinh sống với bác ruột chứ các chị không chung sống cùng ông Bình, bà Xoi. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 30/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc đã xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Ngọc Tiệp. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích trồng cây lâu năm là 13.000m^2 ghi ngày 30/12/1999 giữa bên chuyển nhượng là bà Phạm Thị Xoi và bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Ngọc Tiệp, bà Trần Thị Mến. Gồm: Một phần thửa đất số 42 có diện tích 4.362m^2, một phần thửa đất số 49 có diện tích 1.580m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O606745 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Bảo Lộc cấp ngày 22/12/1999 đứng tên bà Phạm Thị Xoi và một phần thửa đất số 72 có diện tích 7.058m^2 đều thuộc tờ bản đồ số 4 (G.156.II) tọa lạc tại thôn 2, xã Đại Lào (nay là xã Lộc Châu), thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng. Kèm theo bản vẽ hiện trạng các thửa đất ngày 30/10/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bảo Lộc.

Diện tích đất thừa là 1.958m^2 thuộc một phần thửa đất số 42 tờ bản đồ số 4 (G.156.II) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O606745 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Bảo Lộc cấp ngày 22/12/1999 đứng tên bà Phạm Thị Xoi tại thôn 2, xã Đại Lào (nay là xã Lộc Châu), thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng có tứ cận như sau: Mặt trước giáp đường đi dài 45,9m; mặt sau giáp đất ông Lê Ngọc Tiệp, bà Trần Thị Mến dài 45,9m; bên phải giáp đất bà Phạm Thị Xoi dài 42,7m; bên trái giáp đất ông Lê Ngọc Tiệp, bà Trần Thị Mến dài 42,7m do ông Lê Ngọc Tiệp, bà Trần Thị Mến đang quản lý, sử dụng được tách ra giải quyết bằng một vụ việc dân sự khác.

Ngoài ra, quyết định của bản án còn tuyên về án phí, về chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 03/6/2019, 12/6/2019, 14/6/2019, nguyên đơn ông Lê Ngọc Tiệp, bị đơn bà Phạm Thị Xoi kháng cáo đối với toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 30/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc.

Ông Lê Ngọc Tiệp yêu cầu Tòa án buộc bà Phạm Thị Xoi phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 7.900m^2 thuộc thửa đất số 42 và 49 tờ bản đồ số G.156.III theo như hợp đồng mua bán đất mà hai bên đã ký kết vào ngày 30/12/1999. Ông Tiệp không đồng ý lấy diện tích đất của thửa đất số 72 (phần diện tích đất không khởi kiện) là phần đất ông kê khai, khai phá lần đầu của ông Tiệp cộng vào diện tích đất thửa 42 và 49 hiện đang tranh chấp. Diện tích 5.942m^2 thuộc thửa đất số 42 và 49 là không đúng với hiện trạng của thửa đất số 42 và 49 mà bà Xoi đã giao đất cho ông trồng cây, canh tác từ năm 1999 đến nay.

Bà Phạm Thị Xoi yêu cầu Tòa án sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận việc chuyển nhượng 10.000m² đất theo giấy sang nhượng đất ngày 15/4/1999 thuộc một phần thửa đất số 72 (tách thành thửa đất số 229 và tách thành thửa đất mới 338) và một phần thửa đất số 42 và 49.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Tiệp, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Tiệp là ông Vũ vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Tiệp. Ông Tiệp, ông Vũ không đồng ý đối với kháng cáo của bị đơn bà Xoi. Về phía bị đơn bà Xoi, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Xoi là luật sư Sĩ vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Xoi. Về phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mến, ông Phúc, bà Đỉnh, anh Tuấn, chị Hương, chị Vân đều không kháng cáo, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, cụ thể: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa dân sự phúc thẩm; đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Tiệp; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Xoi. Sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên theo thực tế sử dụng đất theo kết quả đo vẽ của cơ quan chức năng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Ngọc Tiệp; bị đơn bà Phạm Thị Xoi:

[1] Theo giấy sang nhượng đất ngày 15/4/1999 (bút lục số 56) thể hiện nội dung: Bà Phạm Thị Xoi (Soi) có chuyển nhượng cho ông Lê Ngọc Tiệp diện tích đất một mẫu với giá 5.000.000 đồng, số tiền bà Xoi đã nhận là 4.900.000 đồng, diện tích đất có tứ cận một bên giáp đất ông Sơn, một bên giáp đất bà Chít (Triết), một bên giáp đất bà Xoi. Giấy sang nhượng có chữ ký xác nhận của bà Xoi, người làm chứng là ông Bùi Văn Quang và bà Nguyễn Thị Phong. Người làm chứng xác nhận nội dung bà Xoi có bán cho ông Tiệp một mẫu đất với giá tiền 4.900.000 đồng.

[2] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q606745 thì ngày 22/12/1999, hộ bà Phạm Thị Soi (Xoi) được Ủy ban nhân dân thị xã Bảo Lộc cấp tổng diện tích đất 34.693m² thuộc các thửa đất số 42, 49, 78 cùng tờ bản đồ số G.156.II tọa lạc thôn 2, xã Lộc Châu, thị xã Bảo Lộc (bút lục số 73).

[3] Theo giấy sang nhượng đất ngày 30/12/1999 (bút lục số 22) thể hiện nội dung: Ông Nguyễn Văn Bẩy cùng vợ là bà Phạm Thị Soi có chuyển nhượng cho ông Lê Ngọc Tiệp diện tích đất 13.000.000m² (ông Tiệp xác định do có sự nhầm lẫn nên ghi 13.000m² thành 13.000.000m²) thuộc thửa đất số 42 và 49 cùng tờ bản đồ số G.156.II, với giá chuyển nhượng là 4.900.000 đồng, diện tích đất có tứ cận

phía đông giáp đất ông Sơn; phía tây giáp đất bà Chít (Triết), ông Bẩy, bà Soi; phía nam giáp ngõ nhà ông Sơn; phía bắc giáp diện tích đất cà phê mít. Bà Soi đã nhận đủ số tiền 4.900.000 đồng. Có chữ ký xác nhận của người bán là ông Nguyễn Văn Bẩy và bà Soi; người mua là ông Lê Ngọc Tiệp; người làm chứng là Phạm Ngọc Kiểm Thế.

Như vậy, việc bà Xoi chuyển nhượng đất cho ông Tiệp là có xảy ra trên thực tế. Các bên đều thống nhất về giá trị chuyển nhượng đất là 4.900.000 đồng và bà Xoi đã nhận đủ 4.900.000 đồng, hai bên đã tiến hành giao nhận đất trên thực địa và ông Tiệp đã quản lý, sử dụng diện tích đất chuyển nhượng từ năm 1999 cho đến nay nhưng các bên lại đang tranh chấp về diện tích đất chuyển nhượng, bà Xoi cho rằng bà chỉ chuyển nhượng cho ông Tiệp 10.000m^2 đất, còn ông Tiệp thì cho rằng diện tích đất ông nhận chuyển nhượng của bà Xoi là 13.000m^2.

[4] Theo Bản vẽ trích đo hiện trạng các thửa đất ngày 19/02/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bảo Lộc thể hiện tổng diện tích đất đo đạc là 14.958m^2. Trong đó, diện tích đất 6.320m^2 thuộc một phần thửa đất số 42 hiện hộ ông Tiệp đang quản lý, sử dụng; diện tích đất 1.580m^2 thuộc một phần thửa đất số 49 hiện hộ ông Tiệp đang quản lý, sử dụng; diện tích đất 7.058m^2 thuộc một phần thửa đất số 72 hiện hộ ông Tiệp đang quản lý, sử dụng.

Ông Tiệp cho rằng, diện tích đất 7.058m^2 thuộc một phần thửa đất số 72 thì không liên quan đến diện tích đất mà ông nhận sang nhượng ngày 30/12/1999. Lời trình bày này của ông Tiệp là không có căn cứ. Bởi lẽ:

Theo đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đề ngày 13/7/2013 của ông Lê Ngọc Tiệp, có xác nhận của chính quyền địa phương vào ngày 15/7/2013 (bút lục số 187) thể hiện nội dung: Ông Lê Ngọc Tiệp đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 6.374m^2 (nay đo đạc thực tế là 7.058m^2) thuộc một phần thửa đất số 72 (nay là thửa 338) tờ bản đồ số G.156.II tọa lạc tại thôn 2, xã Lộc Châu, thành phố Bảo Lộc; nguồn gốc sử dụng đất là do nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị Soi vào năm 1999.

Như vậy, chính bản thân ông Tiệp khi tiến hành đăng ký kê khai cũng đã xác định nguồn gốc sử dụng đất là do nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị Soi vào năm 1999. Nội dung này phù hợp với lời khai của bà Mến, bà Soi, ông Phúc và người làm chứng là ông Lê Ngọc Sơn đều xác định toàn bộ diện tích đất 14.958m^2 theo kết quả đo đạc thì có nguồn gốc là do ông Tiệp nhận chuyển nhượng từ bà Soi vào cuối năm 1999.

Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích đất 7.058m^2 thuộc một phần thửa đất số 72 (nay là thửa 338) nằm trong một phần diện tích đất mà bà Soi sang nhượng cho ông Tiệp vào năm 1999 là có căn cứ.

[5] Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm, thì Tòa Hành chính Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã tiến hành thụ lý vụ án hành chính sơ thẩm số 32/TLST-HC ngày 06/8/2019 đối với đơn khởi kiện của ông Trần Công Tế, bà Vũ Thị Len khởi kiện Ủy ban nhân dân thành phố Bảo Lộc với

nội dung yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 458/QĐ-UB ngày 22/12/1999 của Ủy ban nhân dân thị xã Bảo Lộc về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q606745 cho hộ bà Phạm Thị Soi (Xoi) vào ngày 22/12/1999 liên quan đến diện tích đất 34.693m^2 thuộc các thửa đất số 42, 49, 78 cùng tờ bản đồ số G.156.II tọa lạc thôn 2, xã Lộc Châu, thị xã (nay là thành phố) Bảo Lộc mà bà Soi được cấp.

[6] Tại phiên tòa hôm nay, bà Soi thừa nhận toàn bộ thửa đất số 42 tờ bản đồ số G.156.II tọa lạc tại thôn 2, xã Lộc Châu, thành phố Bảo Lộc mà bà được Ủy ban nhân dân thị xã Bảo Lộc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 22/12/1999 thì vợ chồng ông Tế, bà Len đang quản lý, sử dụng một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 42 và ông Tế, bà Len đã trồng cà phê từ trước thời điểm bà Soi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1999.

Do đó, có căn cứ xác định việc Ủy ban nhân dân thị xã Bảo Lộc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất 22.226m^2 thuộc thửa đất số 42 cho bà Soi là không đúng trình tự. Vì vậy, việc giải quyết vụ án hành chính theo yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Tế, bà Len sẽ ảnh hưởng đến kết quả giải quyết của vụ án dân sự mà các đương sự đang tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến một phần diện tích thuộc thửa đất số 42 nêu trên.

[7] Như vậy, để giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật thì cần phải tiến hành xem xét tính hợp pháp của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q606745 mà bà Soi được Ủy ban nhân dân thành phố Bảo Lộc cấp vào ngày 22/12/1999. Cần xác định bổ sung những ai hiện nay đang là người trực tiếp quản lý, sử dụng đối với các diện tích đất mà bà Soi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mới có căn cứ giải quyết vụ án đúng quy định tại Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự. Sau đó, mới có căn cứ để giải quyết việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn liên quan đến thửa đất số 42, tờ bản đồ số G.156.II tọa lạc thôn 2, xã Lộc Châu, thị xã (nay là thành phố) Bảo Lộc.

Với những phân tích trên, cần hủy bản án dân sự sơ thẩm, chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung là có căn cứ. Do hủy bản án sơ thẩm vì có tình tiết mới nên không xem xét kháng cáo của nguyên đơn ông Tiệp và bị đơn bà Soi.

[8] Về án phí phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên ông Tiệp, bà Soi không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Tiệp, bà Soi số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[9] Về án phí sơ thẩm: Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

[10] Về chi phí tố tụng khác: Số tiền tạm ứng chi phí tố tụng mà đương sự đã tạm nộp sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 30/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc về việc "*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" giữa nguyên đơn ông Lê Ngọc Tiệp; bị đơn bà Phạm Thị Xoi (Soi).

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm:

Hoàn trả cho ông Lê Ngọc Tiệp, bà Phạm Thị Soi (Xoi) mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã tạm nộp theo các biên lai thu số 0005465 ngày 12/6/2019 và 0005501 ngày 21/6/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bảo Lộc.

Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng khác: Sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND thành phố Bảo Lộc;
- Chi cục THADS thành phố Bảo Lộc;
- Các đương sự (18);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Bùi Hữu Nhân