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

Bản án số: 108/2019/DS-PT
Ngày: 27-9-2019
V/v "Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy văn bản phân chia di sản thừa kế và yêu cầu hủy Quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức".

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 toạ phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Mạnh Hùng

Ông Đặng Ngọc Bình

- Thư ký phiên toà: Ông Hoàng Văn Tỏ – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hà – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2019 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 31/2019/TLPT- DS ngày 20 tháng 02 năm 2019 về tranh chấp: "Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy văn bản phân chia di sản thừa kế và yêu cầu hủy Quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức".

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện ĐD, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 71/2019/QĐ-PT ngày 04 tháng 3 năm 2019; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 56/2019/QĐ-PT ngày 19 tháng 3 năm 2019, Thông báo về việc mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 821/TB-PT ngày 16 tháng 9 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Ka Kh, sinh năm: 1992; cư trú tại số 38, thôn D'R, xã Đ R, huyện ĐD, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của chị Ka Kh: Ông Lê Cao T, sinh năm: 1972; cư trú tại số 272, đường B T X, Phường 2, thành phố A, tỉnh Lâm Đồng; Luật sư của Văn phòng luật sư B T - Đoàn luật sư tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

- Bị đơn: Ông Trần Ngọc S, sinh năm: 1945; cư trú tại số 104, thôn 1, xã Đ R, huyện ĐD, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Bà Phan Thị Lệ Th, sinh năm: 1961; cư trú tại số 93, đường N T N, Phường 2, thành phố A, tỉnh Lâm Đồng; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 0252, quyển số 12-TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng N T T chứng thực ngày 25/02/2019), có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Hoàng Thị Tr, sinh năm: 1948; cư trú tại số 104, thôn 1, xã Đ R, huyện ĐD, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

2. Ông K'T1, sinh năm: 1970, vắng mặt.

3. Anh Ka H, sinh năm: 1994, vắng mặt.

4. Chị K'N, sinh năm: 1996, có mặt.

5. Anh Ka Tr1, sinh ngày 19/5/2002.

Người đại diện hợp pháp của anh Ka Tr1: Ông K'T1, sinh năm: 1970 (cha của anh Ka Tr1), vắng mặt.

Cùng cư trú tại số 38, thôn D'R, xã Đ R, huyện ĐD, tỉnh Lâm Đồng.

6. Vợ chồng anh Trần Quang Tr2, sinh năm: 1978, chị Nguyễn Thị L, sinh năm: 1982; cư trú tại số 104, thôn 1, xã Đ R, huyện ĐD, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

7. Văn phòng công chứng Hoàng Đức N1, địa chỉ: số 118, đường H T T, thị trấn T M, huyện ĐD, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp:

- Ông Hoàng Đức N1, sinh năm: 1956; địa chỉ liên hệ: số 118, đường H T T, thị trấn T M, huyện ĐD, tỉnh Lâm Đồng; là người đại diện theo pháp luật (Trưởng Văn phòng), vắng mặt.

- Bà Trần Thị H1, sinh năm: 1979; địa chỉ liên hệ: số 118, đường H T T, thị trấn T M, huyện ĐD, tỉnh Lâm Đồng; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 20/8/2019), vắng mặt.

8. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp:

- Ông Nguyễn Phú T2, là người đại diện theo pháp luật (Giám đốc), vắng mặt.

- Ông Lê Văn H2, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 20/8/2018), vắng mặt.

9. Ủy ban nhân dân huyện ĐD, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp:

- Ông Dương Đức Đ, là người đại diện theo pháp luật (Chủ tịch Ủy ban nhân dân).

Ông Lưu Đình C, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 14/01/2019), vắng mặt.

Người kháng cáo: Chị Ka Kh – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của chị Ka Kh thì: Vào ngày 17/12/1998 Ủy ban nhân dân huyện ĐD đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N562638 đối với lô đất có diện tích 10.676m^2 thuộc thửa 34, tờ bản đồ QH tọa lạc tại xã Đ R, huyện ĐD cho bà K'D. Quá trình sử dụng đất, vào năm 1998 bà K'D cho ông Trần Ngọc S thuê diện tích khoảng 04 sào, khi thuê có lập giấy tờ hay không thì chị không rõ. Khi bà K'D còn sống có nói với chị L chỉ cho ông S thuê đất thời hạn từ 10 đến 15 năm, giá tiền thuê là 26.000.000đ, bà K'D đã nhận đủ tiền thuê đất.

Ngày 27/01/2009 bà K'D chết, đến năm 2014 các đồng thừa kế của bà K'D đã thống nhất nhường quyền thừa kế lại cho chị và anh Ka Tr1, việc này có lập văn bản, đã được Văn phòng công chứng Đ D chứng thực ngày 04/8/2014, đến ngày 12/8/2014 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện ĐD (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐD) điều chỉnh trang 4 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên người sử dụng là bà K'D sang tên chị Ka Kh và anh Ka Tr1. Sau khi bà K'D chết thì chị yêu cầu ông S trả đất đã thuê nhưng ông S không trả mà nói không phải là thuê đất mà đã nhận chuyển nhượng đất của bà K'D. Do bà K'D không biết chữ nên chị nghĩ có thể khi cho thuê thì ông S đã lập giấy chuyển nhượng đất chứ không phải là giấy thuê đất. Chị thừa nhận chữ ký tại mặt sau của Giấy sang nhượng đất đề ngày 06/11/1998 người sang nhượng là K'T1 và K'D là do chị ký nhưng khi ông S đưa giấy bảo ký thì ký, chứ không hiểu nội dung gì. Sau khi có kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐD thì chị mới biết cụ thể ông S đang sử dụng diện tích đất 4.255m^2 nên chị đã khởi kiện bổ sung, yêu cầu ông Trần Ngọc S phải trả diện tích đất là 4.255m^2 thuộc một phần thửa 34 tờ bản đồ QH, xã Đ R, huyện ĐD cho chị và anh Ka Tr1, ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

- Theo lời trình bày của ông Trần Ngọc S thì vào năm 1998 vợ chồng bà K'D, ông K'T1 đã sang nhượng diện tích đất 4 sào (4.000m^2) cho vợ chồng ông, lúc này đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá sang nhượng là 1,5 lượng vàng/sào, tính thành tiền là 26.000.000đ, hai bên có lập giấy viết tay ngày 06/11/1998, có chữ ký của bà K'D, ông K'T1. Ông đã giao đủ tiền và nhận đất

chuyển nhượng từ năm 1998. Năm 2008 ông có đến nhà bà K'D xin trả lại đất để lấy lại tiền với lý do Nhà nước không cho phép mua đất của người đồng bào dân tộc nhưng bà K'D nói là đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất rồi không thể trả lại được và cũng không có tiền để trả, bà nói con gái là chị Ka Kh và chị K'N ký vào mặt sau giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông yên tâm. Sau đó ông cho vợ chồng con trai là Trần Quang Tr2, Nguyễn Thị L mượn toàn bộ diện tích đất này để sử dụng, vợ chồng anh Tr2, chị L đã làm 01 căn nhà cấp 4 và làm chuồng bò, trồng cỏ nuôi bò. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của chị Ka Kh thì ông không đồng ý mà ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 4.000m^2 thuộc một phần thửa 34, tờ bản đồ QH tọa lạc tại xã Đ R, huyện ĐD giữa vợ chồng ông K'T1, bà K'D và vợ chồng ông đồng thời yêu cầu Tòa án hủy một phần Văn bản phân chia di sản thừa kế của bà K'D được Văn phòng công chứng Đ D chứng thực vào ngày 04/8/2014, hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N562638 và phần điều chỉnh biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận vừa nêu (phần hủy có diện tích đất 4.000m^2 thuộc một phần thửa 34, tờ bản đồ QH xã Đ R).

- Ông K'T1 cho biết ông là chồng của bà K'D, vào năm 1998 vợ chồng ông có cho ông Trần Ngọc S thuê diện tích đất khoảng 4.000m^2, khi thuê có lập giấy tờ do ông S giữ. Lần thuê đầu là 5 năm tính từ năm 1998, còn lần sau là mấy năm thì không rõ. Số tiền thuê 26.000.000đ do một mình bà K'D nhận tiền. Ông không biết bà K'D có chuyển nhượng diện tích đất này cho vợ chồng ông S hay không, chứ ông không thỏa thuận chuyển nhượng. Ông thừa nhận Giấy sang nhượng đất ghi ngày 06/11/1998 người sang nhượng là K'T1 và K'D mà ông S nộp cho Tòa án thì đúng là do ông ký và ghi tên "T1" dưới mục người bán nhưng khi ký ông không biết nội dung trong giấy là gì, còn chữ ký của bà K'D thì ông không rõ có đúng hay không. Nay ông cũng thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Ka Kh, ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

- Anh Ka H, chị K'N thống nhất yêu cầu khởi kiện của chị Ka Kh, không bổ sung gì thêm và cũng không có yêu cầu nào khác.

- Bà Hoàng Thị Tr thống nhất với lời trình bày của chồng là ông Trần Ngọc S, không bổ sung gì thêm.

- Vợ chồng anh Trần Quang Tr2, chị Nguyễn Thị L thống nhất với lời trình bày của ông Trần Ngọc S về nguồn gốc đất tranh chấp. Vào năm 2008 vợ chồng ông S, bà Tr đã cho vợ chồng anh, chị mượn diện tích đất 4.255m^2 thuộc thửa 34, tờ bản đồ QH tọa lạc tại xã Đ R, huyện ĐD để sử dụng, toàn bộ tài sản trên đất là của vợ chồng anh, chị; nay vợ chồng anh, chị đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữa vợ chồng anh, chị và vợ chồng ông S, bà Tr sẽ tự thỏa thuận với nhau về các tài sản trên đất này. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Ka Kh thì vợ chồng anh, chị sẽ trả đất cho vợ chồng ông

S, bà Tr và yêu cầu ai sử dụng diện tích đất tranh chấp này phải thanh toán giá trị các tài sản trên đất cho anh chị theo giá mà Hội đồng định giá đã đưa ra.

- Theo lời trình bày của ông Lưu Đình C, người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện ĐD, thì: Ủy ban nhân dân huyện ĐD cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 562638 ngày 17/12/1998 cho bà K'D đối với lô đất có diện tích 10.676m^2 thuộc thửa 34, tờ bản đồ QH là căn cứ theo đề nghị của Ủy ban nhân dân thị trấn T M, huyện ĐD tại tờ trình số 41-TT/UB ngày 15/11/1998 và tờ trình số: 175-TT/ĐC ngày 11/12/1998 của Phòng Địa chính (nay là Phòng Tài nguyên và Môi trường). Căn cứ theo quy định của Luật Đất đai 1993 và theo Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục Địa chính; Ủy ban nhân dân huyện ĐD ban hành Quyết định số 130/QĐ-UB ngày 17/12/1998 về việc cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho cá nhân, hộ gia đình tại thị trấn T M, trong đó bà K'D được cấp thửa 34, tờ bản đồ quy hoạch, diện tích 10.676m^2. Nay các bên tranh chấp thì đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Theo lời trình bày của ông Lê Văn H2, người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng, thì việc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện ĐD (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐD) điều chỉnh trang 4 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N562638 từ tên người sử dụng là bà K'D sang tên Ka Kh và K'T1 là thực hiện theo quy trình được quy định tại quyết định số 2513/QĐ-UBND ngày 10/12/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Hồ sơ điều chỉnh trang 4 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này có bản chính Văn bản phân chia di sản thừa kế của bà K'D được Văn phòng công chứng Võ T T H chứng thực vào ngày 04/8/2014. Nay ông S yêu cầu hủy phần điều chỉnh tên người sử dụng đất tại trang 4 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên thì ông không đồng ý.

- Theo lời trình bày của bà Trần Thị H1, người đại diện theo theo ủy quyền của Văn phòng công chứng Hoàng Đức N1, thì vào ngày 11/7/2014 Văn phòng công chứng Đ D (sau đó đổi tên thành Văn phòng công chứng Võ T T H, nay là Văn phòng công chứng Hoàng Đức N1) nhận được yêu cầu chứng thực văn bản phân chia di sản thừa kế của bà K'D theo yêu cầu của các đồng thừa kế của bà K'D. Sau khi xem xét văn bản phân chia di sản thừa kế của bà K'D là diện tích đất 10.676m^2 thuộc thửa 34, tờ bản đồ QH tọa lạc tại xã Đ R, huyện ĐD theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N562638 ngày 17/12/1998; xét thấy việc phân chia nêu trên là tự nguyện, nội dung phân chia không trái pháp luật, đạo đức xã hội, hồ sơ đầy đủ giấy tờ hợp lệ nên Văn phòng công chứng đã niêm yết Văn bản phân chia di sản thừa kế nói trên tại Ủy ban nhân dân xã Đ R, huyện ĐD từ ngày 11/7/2014 đến ngày 26/7/2014, hết thời hạn niêm yết mà không có tranh chấp, khiếu nại gì nên ngày 04/8/2014 Văn phòng công chứng Đ D đã chứng thực Văn

bản phân chia di sản thừa kế nêu trên. Nay các bên xảy ra tranh chấp, Văn phòng công chứng Hoàng Đức N1 không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án này.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 02/2019/DS-ST ngày 17/01/2019; Tòa án nhân dân huyện ĐD, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi lại tài sản của nguyên đơn chị Ka Kh; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Ngọc S; chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Trần Quang Tr2, chị Nguyễn Thị L:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/11/1998 giữa bên chuyển nhượng ông K'T1, bà K'D với bên nhận chuyển nhượng ông Trần Ngọc S, bà Hoàng Thị Tr là vô hiệu.

Buộc ông Trần Ngọc S, bà Hoàng Thị Tr phải giao diện tích 4.255m^2 thuộc một phần thửa 34 tờ bản đồ QH xã Đ R cho chị Ka Kh và anh K'T1, đất có tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp một phần thửa 34 dài 166,3m; Phía Nam giáp thửa 35 dài 166,6m; Phía Đông giáp đường đá dài 27m; Phía Tây giáp đường quy hoạch dài 27,1m.

Giao cho chị Ka Kh, anh K'T1 được quyền sở hữu các tài sản trên đất tranh chấp gồm: khu chuồng trại diện tích 257m^2; hố phân diện tích 38,4m^2 (dài 8m, rộng 4,8m); giếng khoan đường kính 140mm, sâu 95m.

Buộc chị Ka Kh và anh K'T1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Trần Ngọc S, bà Hoàng Thị Tr số tiền 1.050.275.000đ.

Buộc chị Ka Kh và anh K'T1 có nghĩa vụ thanh toán cho anh Trần Quang Tr2, chị Nguyễn Thị L số tiền 255.354.000đ.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc chị Ka Kh phải chịu 4.385.000đ tiền chi phí tố tụng (chị Ka Kh đã nộp đủ).

Ngoài ra Bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 30/01/2019 chị Ka Kh có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm đề nghị cấp phúc thẩm xác định lại lỗi của các bên trong việc giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu, không đồng ý với yêu cầu độc lập của vợ chồng anh Tr2, chị L về việc yêu cầu bồi thường số tiền 255.340.000đ.

Tại phiên tòa,

Chị Ka Kh vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn đề nghị giải quyết như Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Về nội dung: Đề nghị chấp nhận kháng cáo của chị Ka Kh, sửa Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc chị Ka Kh cho rằng lô đất có diện tích 4.255m^2 thuộc một phần thửa 34, tờ bản đồ QH tọa lạc tại xã Đ R, huyện ĐD có nguồn gốc của mẹ chị là bà K'D, sau khi bà K'D chết những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà K'D đã lập văn bản phân chia di sản thừa kế nói trên với nội dung để cho chị Ka Kh và anh Ka Tr1 nhận toàn bộ di sản thừa kế của bà K'D để lại. Do hiện nay ông Trần Ngọc S thuê đất nói trên đã quá thời hạn nhưng chưa trả nên chị Ka Kh yêu cầu bị đơn phải trả lại phần đất vừa nêu. Ông S cho rằng diện tích đất trên ông K'T1, bà K'D đã chuyển nhượng cho ông từ năm 1998 nên ông yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông K'T1, bà K'D và vợ chồng ông đồng thời yêu cầu Tòa án hủy một phần Văn bản phân chia di sản thừa kế của bà K'D được Văn phòng công chứng Đ D công chứng ngày 04/8/2014, hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N562638 do Ủy ban nhân dân huyện ĐD cấp cho bà K'D ngày 17/12/1998 và hủy một phần phần xác nhận đăng ký biến động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện ĐD (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐD) tại trang 4 ngày 12/10/2014; vợ chồng anh Trần Quang Tr2, chị Nguyễn Thị L yêu cầu ai sử dụng diện tích đất tranh chấp này phải thanh toán giá trị các tài sản trên đất cho vợ chồng anh, chị theo giá mà Hội đồng định giá đã đưa ra. Do không thống nhất ý kiến với nhau nên các bên phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên "Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" là chưa đầy đủ và chính xác; cần xác định lại quan hệ tranh chấp giữa các bên là "Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy văn bản phân chia di sản thừa kế và yêu cầu hủy Quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức" là phù hợp.

[2] Về tố tụng: Văn phòng công chứng Đ D được thành lập theo Quyết định số 1572/QĐ-UBND ngày 20/7/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng, sau đó đổi tên thành Văn phòng công chứng Võ T T H; cấp sơ thẩm đưa Văn phòng công chứng Võ T T H tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp. Tuy nhiên đến nay lại đổi tên thành Văn phòng công chứng Hoàng Đức N1 nên cần xác định lại tên của Văn phòng công chứng nói trên là Văn phòng công chứng Hoàng Đức N1 để đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mới chính xác.

[3] Qua xem xét thì thấy rằng: Lô đất có diện tích 4.255m^2 thuộc một phần thửa 34 tờ bản đồ QH xã Đ R, huyện ĐD có nguồn gốc của bà K'D, ngày

12/8/2014 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện ĐD đã điều chỉnh biến động trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất nói trên sang tên chị Ka Kh và anh Ka Tr1 theo Văn bản phân chia di sản thừa kế lập ngày 04/8/2014. Nay chị Ka Kh yêu cầu ông S phải trả diện tích đất vừa nêu với lý do bà K'D chỉ cho ông S thuê chứ không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất tuy nhiên chị Ka Kh lại không xuất trình được căn cứ chứng minh, ông S lại không thừa nhận.

[4] Theo hồ sơ thể hiện thì nội dung của Giấy sang nhượng đất ghi ngày 06/11/1998 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông K'T1, bà K'D với bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Trần Ngọc S, bà Hoàng Thị Tr thể hiện như sau: "*Ông K'T1, bà K'D đã sang nhượng cho ông S, bà Tr diện tích đất 4 sào với giá 26.000.000đ, đã nhận đủ tiền ngày 06/11/1998*". Mặc dù chị Ka Kh, ông K'T1 không rõ có phải chữ ký của bà K'D hay không nhưng không đương sự nào có yêu cầu giám định chữ ký của bà K'D trong giấy sang nhượng đất này. Trong khi đó chính ông K'T1 lại thừa nhận ông ký và ghi tên "*T1*" dưới mục "người bán". Tại mặt sau của giấy chuyển nhượng này ghi dòng chữ: "*Gia đình cháu không kiện đã nhất trí như bố mẹ đã chuyển nhượng cho bác Trần Ngọc S ở thôn 1 Đạ Ròn*" và có chữ ký của chị Ka Kh, chị K'N. Chị Ka Kh và chị K'N đều thừa nhận các chị đã ký, ghi họ tên ở mặt sau của giấy sang nhượng đất này. Ngoài ra các bên đều thừa nhận ông S đã sử dụng đất tranh chấp từ năm 1998, trong khi chị Ka Kh xác định có cho ông S thuê đất trong thời gian từ 10 đến 15 năm, tính từ năm 1998. Như vậy theo lời trình bày của chị Ka Kh thì thời hạn cuối cùng ông S phải trả đất thuê là năm 2013 nhưng khi hết thời hạn thuê chị Ka Kh và các đồng thừa kế của bà K'D cũng không đòi diện tích đất ông S đang sử dụng mà đến năm 2018 mới khởi kiện là không hợp lý. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích đất mà các bên đang tranh chấp đã được vợ chồng bà K'D, ông K'T1 đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông S, bà Tr từ năm 1998 với giá 26.000.000đ, chứ không phải vợ chồng ông K'T1, bà K'D cho vợ chồng ông S thuê quyền sử dụng đất là phù hợp.

[5] Xét về hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên thì thấy rằng tại thời điểm chuyển nhượng hai bên chỉ lập giấy tay với nhau, đất cũng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra theo Chỉ thị 28/CT-UB ngày 28/5/1998 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng về việc "ngăn chặn tình trạng chuyển nhượng, chuyển đổi, cho thuê trái phép quyền sử dụng đất trong vùng đồng bào dân tộc, trong đó có nội dung "Có biện pháp nghiêm cấm việc mua, bán, sang nhượng ruộng đất dưới bất cứ hình thức nào, trong bất kỳ điều kiện nào mà từ đó dẫn đến đồng bào dân tộc không còn đất hoặc không đủ đất sản xuất,...". Tại Mục 3 Điều 3 Quyết định số 54/2006/QĐ-UBND ngày 18/5/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng ban hành quy định về việc chuyển nhượng, cho thuê đất trong vùng đồng bào dân tộc trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng đã quy định "Các hộ có diện tích đất sản xuất cao hơn mức bình quân tại địa phương, sau khi chuyển

nhượng, cho thuê, diện tích đất tối thiểu còn lại là 01ha/hộ"; trong thực tế tổng diện tích đất gia đình bà K'D sử dụng là 10.076m^2, trong trường hợp chuyển nhượng cho ông S thì diện tích đất còn lại không đủ so với quy định vừa nêu; bên cạnh đó căn cứ vào các quy định tại Khoản 1 Điều 30 của Luật Đất đai 1993 và tiết b.2 và b.3 của điểm b tiểu mục 2.3 Mục 2 Phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà K'D, ông K'T1 với vợ chồng ông S, bà Tr (Giấy sang nhượng đất đề ngày 06/11/1998) là vô hiệu, vì vậy cần phải hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nói trên.

[6] Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu: Tại thời điểm chuyển nhượng cả hai bên đều biết rõ đất chuyển nhượng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có giấy tờ chứng minh nguồn gốc đất nhưng hai bên vẫn thực hiện việc chuyển nhượng; ông S cũng xác định khi biết được việc chuyển nhượng đất trên là vi phạm pháp luật nên ông đã gặp bà K'D để yêu cầu hủy bỏ việc chuyển nhượng đất này nhưng phía bà K'D không đồng ý dẫn đến việc bị đơn tiếp tục sử dụng cho đến nay. Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng đất bị vô hiệu xác định lỗi bên phía vợ chồng ông K'T1, bà K'D là 70%, lỗi bên vợ chồng ông S là 30% là phù hợp.

[7] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

[7.1] Tại giai đoạn phúc thẩm chị Ka Kh có đơn yêu cầu xem xét thẩm định giá tài sản đối với diện tích đất cũng như tài sản trên đất hiện các bên đang tranh chấp và tại Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần tư vấn và thẩm định giá Đông Nam Á ngày 05/7/2019 thì tổng giá trị tài sản các bên tranh chấp có giá là 1.728.425.000đ trong đó cây trồng trên đất là 38.550.000đ, công trình xây dựng là 111.795.247đ và quyền sử dụng đất là 1.578.080.000đ. Trước khi mở phiên tòa phúc thẩm, chị Ka Kh có văn bản trình bày cho rằng giá trị tài sản theo chứng thư thẩm định giá nêu trên là quá cao so với giá trị thực tế nên yêu cầu hủy kết quả thẩm định giá vừa nêu, đề nghị căn cứ kết quả theo Biên bản định giá tài sản ngày 21/8/2018 của Hội đồng định giá huyện ĐD để làm căn cứ giải quyết vụ án. Xét đây là sự tự nguyện của đương sự nên cần chấp nhận.

[7.2] Theo Biên bản định giá tài sản ngày 21/8/2018 của Hội đồng định giá huyện ĐD thì diện tích đất hiện các bên đang tranh chấp theo giá thị trường là 1.489.250.000đ; tổng giá trị tài sản trên đất 255.354.000đ. Như vậy, phần trượt giá của diện tích đất vừa nêu tại thời điểm hiện nay là 1.489.250.000đ - 26.000.000đ (giá chuyển nhượng) = 1.463.250.0000đ; do đất đã được các đồng thừa kế của bà K'D để lại cho chị Ka Kh và anh Ka Tr1, cần buộc chị Ka Kh và anh Ka Tr1phải thanh toán cho vợ chồng ông S, bà Tr số tiền trượt giá là 1.024.275.000đ (1.463.250.0000đ x 70%). Tổng cộng chị Ka Kh và anh Ka Tr1phải thanh toán lại cho vợ chồng ông S, bà Tr số tiền 1.050.275.000đ.

[8] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông K'T1, bà K'D và vợ chồng ông S, bà Tr vô hiệu nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Ngọc S về việc đề nghị hủy một phần Văn bản phân chia di sản thừa kế của bà K'D được Văn phòng công chứng Đ D chứng thực vào ngày 04/8/2014, hủy một phần Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số N562638 do Ủy ban nhân dân huyện ĐD cấp cho bà K'D ngày 17/12/1998 và hủy một phần phần xác nhận đăng ký biến động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện ĐD (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐD) tại trang 4 ngày 12/10/2014.

[9] Đối với yêu cầu độc lập của vợ chồng anh Trần Quang Tr2, chị Nguyễn Thị L về việc yêu cầu ai sử dụng diện tích đất tranh chấp thì phải thanh toán giá trị các tài sản trên đất cho vợ chồng anh, chị theo giá trị do Hội đồng định giá đã đưa ra thì thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đều thừa nhận các tài sản trên đất theo như kết quả Hội đồng định giá đã định giá ngày 21/8/2018 là tài sản hợp pháp do vợ chồng anh Tr2, chị L xây dựng, tạo lập. Khi vợ chồng anh Tr2, chị L xây dựng các tài sản này trên đất tranh chấp thì không có đương sự nào phản đối, việc vợ chồng anh Tr2, chị L phải trả lại diện tích đất đang tranh chấp này không phải lỗi của vợ chồng anh Tr2, chị L. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập vợ chồng anh Tr2, chị L là có căn cứ.

[10] Ngoài ra, theo giấy sang nhượng đất được lập ngày 06/11/1998 có ghi diện tích đất sang nhượng là 4 sào, tuy nhiên ông S khẳng định khi giao nhận đất hai bên chỉ đo chiều ngang mặt đường mà không đo chiều sâu và toàn bộ diện tích đất 4.255m^2 thuộc một phần thửa 34 tờ bản đồ QH xã Đ R hiện đang sử dụng là do ông nhận bàn giao từ vợ chồng ông K'T1, bà K'D. Như vậy có cơ sở khẳng định thực tế các bên chuyển nhượng diện tích đất 4.255m^2 chứ không phải là 4 sào như ghi trong giấy sang nhượng đất.

[11] Cấp sơ thẩm đánh giá đúng tính chất của vụ án; tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông K'T1, bà K'D và vợ chồng ông S, bà Tr vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và buộc bị đơn phải trả lại đất cho nguyên đơn, nguyên đơn được quyền sử dụng đất và tài sản trên đất và phải thanh toán giá trị trượt giá cũng như giá trị tài sản trên đất theo quy định nhưng lại tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa chính xác, cần sửa lại phần này.

[12] Do hiện nay diện tích đất tranh chấp đang được vợ chồng ông S, bà Tr cho vợ chồng anh Tr2, chị L mượn để canh tác nên cần buộc cả vợ chồng ông S, bà Tr và vợ chồng anh Tr2, chị L phải trả lại diện tích đất nói trên cho nguyên đơn là phù hợp.

[13] Theo hồ sơ thể hiện thì anh Tr1 có tên là Ka Tr1, phần Quyết định của Bản án sơ thẩm lại ghi là K'Tr1 là không chính xác nên cần điều chỉnh lại.

[14] Với những nhận định trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của chị Ka Kh, sửa Bản án sơ thẩm.

[15] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét tại chỗ, thẩm định giá, đo vẽ tại giai đoạn sơ thẩm hết 4.385.000đ; chị Ka Kh đã tạm ứng nộp và thanh toán xong, Hợp đồng bị vô hiệu là do lỗi của hai bên nên cần buộc mỗi bên phải chịu ½ là phù hợp. Tại giai đoạn phúc thẩm chị Ka Kh yêu cầu thẩm định giá tài sản nhưng sau đó lại đề nghị hủy kết quả thẩm định giá nói trên nên chi phí thẩm định giá tài sản nói trên (15.914.000đ) chị Ka Kh phải chịu (đã tạm nộp và quyết toán xong).

[16] Về án phí: Lẽ ra chị Ka Kh phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải thanh toán cho vợ chồng ông S, bà Tr và vợ chồng anh Tr2, chị L, tuy nhiên chị Ka Kh là người dân tộc thiểu số, hiện nay đang cư trú tại xã Đ R, huyện ĐD, tỉnh Lâm Đồng. Theo Quyết định số 50/2016/QĐ-TTg ngày 03/11/2016 và Quyết định 582/2017/QĐ-TTg ngày 28/4/2017 của Thủ tướng Chính phủ thì xã Đ R, huyện ĐD, tỉnh Lâm Đồng thuộc trường hợp xã đặc biệt khó khăn, căn cứ quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều 12 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 thì chị Ka Kh thuộc trường hợp được miễn toàn bộ án phí, cấp sơ thẩm buộc chị Ka Kh phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm và nộp tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm là chưa phù hợp với quy định vừa viện dẫn.

Ông Trần Ngọc S, sinh năm: 1945, tính đến ngày cấp sơ thẩm thụ lý, xét xử sơ thẩm thì ông S đã hơn 60 tuổi, là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi, căn cứ Điểm đ Khoản 1 Điều 12 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 thì ông S được miễn toàn bộ án phí nên Tòa án cấp sơ thẩm miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông S là có căn cứ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 2 Điều 308, các Điều 157, 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 130, 131, 136, 137, 146, 705, 706 và 707 Bộ luật Dân sự năm 1995;

- Căn cứ Điều 637 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ các Điều 2, 3, 31, 32 Luật Đất đai năm 1993;

- Căn cứ Điểm đ Khoản 1 Điều 12, Khoản 1, 2, 6 Điều 26, Khoản 1 Điều 27 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.

Không chấp nhận kháng cáo của chị Ka Kh, sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện "Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất" của chị Ka Kh đối với ông Trần Ngọc S.

1.1. Buộc vợ chồng ông Trần Ngọc S, bà Hoàng Thị Tr và vợ chồng anh Trần Quang Tr2, chị Nguyễn Thị L phải giao lô đất có diện tích 4.255m^2 thuộc một phần thửa 34, tờ bản đồ QH tọa lạc tại xã Đ R, huyện ĐD, tỉnh Lâm Đồng cho chị Ka Kh và anh Ka Tr1, có tứ cận: Phía Bắc giáp một phần thửa 34 dài 166,3m; phía Nam giáp thửa 35 dài 166,6m; phía Đông giáp đường đá dài 27m; phía Tây giáp đường quy hoạch dài 27,1m.

1.2. Chị Ka Kh, anh Ka Tr1được quyền sở hữu các tài sản trên đất bao gồm: khu chuồng trại có diện tích 257m^2; hố phân có diện tích 38,4m^2 (dài 8m, rộng 4.8m); giếng khoan có đường kính 140mm, sâu 95m.

(Có Bản vẽ đo đạc chỉnh lý Bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐD thực hiện ngày 23/7/2018 kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố về việc "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Yêu cầu hủy Văn bản phân chia di sản thừa kế và yêu cầu hủy Quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức" của ông Trần Ngọc S đối với chị Ka Kh.

2.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/11/1998 giữa vợ chồng ông K'T1, bà K'D và vợ chồng ông Trần Ngọc S, bà Hoàng Thị Tr là vô hiệu.

2.2. Buộc chị Ka Kh và anh Ka Tr1 có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho vợ chồng ông Trần Ngọc S, bà Hoàng Thị Tr số tiền 1.050.275.000đ (một tỷ không trăm năm mươi triệu hai trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng anh Trần Quang Tr2, chị Nguyễn Thị L.

Buộc chị Ka Kh và anh Ka Tr1 có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho vợ chồng anh Trần Quang Tr2, chị Nguyễn Thị L số tiền 255.354.000đ (Hai trăm năm mươi lăm triệu ba trăm năm mươi bốn nghìn đồng).

4. Về chi phí tố tụng: Buộc chị Ka Kh phải chịu 18.106.500đ, vợ chồng ông Trần Ngọc S, bà Hoàng Thị Tr phải chịu 2.192.500đ.

Vợ chồng ông Trần Ngọc S, bà Hoàng Thị Tr phải thanh toán cho chị Ka Kh 2.192.500đ (hai triệu một trăm chín mươi hai nghìn năm trăm đồng).

5. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho chị Ka Kh, anh Ka Tr1 và ông Trần Ngọc S.

Chị Ka Kh được nhận lại số tiền 10.031.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0004916 ngày 02/4/2018 và số AA/2016/0011040 ngày 22/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐD, tỉnh Lâm Đồng.

Ông Trần Ngọc S được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0005014 ngày 01/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐD, tỉnh Lâm Đồng.

Vợ chồng anh Trần Quang Tr2, chị Nguyễn Thị L được nhận lại số tiền 6.384.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0005200 ngày 07/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐD, tỉnh Lâm Đồng.

- Án phí phúc thẩm:

Chị Ka Kh được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0011192 ngày 12/02/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐD, tỉnh Lâm Đồng.

6. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) 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 án 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp Bản án 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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KT-NV &THA TAND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND huyện ĐD, tỉnh Lâm Đồng;
- Chi cục THADS huyện ĐD, tỉnh Lâm Đồng;
- Đương sự (11);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Châu Thạch