

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 97/2022/DS-PT

Ngày: 12 - 8 - 2022

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: Bà Lê Thị Vân

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Đức

Ông Nguyễn Thành Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Quang Huy – Thư ký 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 12 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 36/2021/TLPT-DS ngày 18 tháng 3 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 26/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 17/2022/QĐ-PT ngày 07/02/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị M, sinh năm 1971.

Địa chỉ: B Tổ dân phố GT, thị trấn Đ, huyện LH, tỉnh Lâm Đồng.

2. Bị đơn: Ông Đào Tuấn L, sinh năm 1962 (chết ngày 26/4/2021)

Bà Đào Thị Thu H, sinh năm 1975

Địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện LH, tỉnh Lâm Đồng.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông L

2.1- Chị Đào Thị Thu T, sinh năm 1996

2.2- Chị Đào Thị Thu N, sinh năm 1999

2.3- Cháu Đào Thị Như I, sinh năm 2009

2.4- Cháu Đào Thị Cát T1, sinh năm 2009

Cùng địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện LH, tỉnh Lâm Đồng. (Là các con chung của ông L với bà H)

Người đại diện hợp pháp của cháu Như I, Cát T1: Bà Đào Thị Thu H, sinh năm 1975. Địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện LH, tỉnh Lâm Đồng.

2.5- Bà Nguyễn Thị Kim D, sinh năm 1962 (vợ trước của ông L)

2.6- Anh Đào Tuấn D1, sinh năm 1988 (con của ông L với bà D)

2.7- Chị Đào Thị Thùy D2, sinh năm 1993 (con của ông L với bà D)

Địa chỉ: Số H ngõ N NGT, phường NX, thành phố BN, tỉnh Bắc Ninh.

2.8- Cụ bà Trần Thị N1, sinh ngày 09/02/1928. (Mẹ của ông L)

Nơi cư trú: Số nhà MLB ngõ B, đường GP, Quận Đ, thành phố Hà Nội.

3. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Vợ chồng ông Châu Dính H1, sinh năm 1961

Bà Phạm Thị T2, sinh năm 1962

Địa chỉ: Thôn S, xã L, huyện LH, tỉnh Lâm Đồng

3.2. Vợ chồng ông Hoàng Văn S, sinh năm 1961

Bà Cam Thị S1, sinh năm 1963

Địa chỉ: Thôn S, xã L, huyện LH, tỉnh Lâm Đồng

3.3. Bà Nguyễn Thị Kim D, sinh năm 1962

3.4. Anh Đào Tuấn D1, sinh năm 1988

3.5. Chị Đào Thị Thùy D2, sinh năm 1993

Địa chỉ: Số H ngõ N NGT, phường NX, thành phố BN, tỉnh Bắc Ninh.

3.6. Vợ chồng ông Thái Đắc M1, sinh năm 1975

Bà Đoàn Thị P, sinh năm 1983

Địa chỉ: Thôn H, xã L, huyện LH, tỉnh Lâm Đồng

3.7. Vợ chồng ông Nguyễn Quốc C, sinh năm 1961

Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1966

Địa chỉ: Thôn H, xã L, huyện LH, tỉnh Lâm Đồng

3.8. Vợ chồng ông Lê Văn B, sinh năm 1960

Bà Đào Thị T4, sinh năm 1963

Địa chỉ: Thôn t, xã TH, huyện LH, tỉnh Lâm Đồng

3.9. Vợ chồng ông Đoàn Văn B1, sinh năm 1965

Bà Nguyễn Thị Bích H1, sinh năm 1971

Địa chỉ: M đường B, Phường B, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng

3.10. Ngân hàng B (B)

Đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T, chức vụ: Tổng giám đốc

3.11. Chi cục thi hành án dân sự huyện LH

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quang K, chức vụ: Chi cục trưởng.

3.12. Ủy ban nhân dân huyện LH

Đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Sỹ B2, chức vụ: Chủ tịch UBND huyện Lâm Hà

Người kháng cáo: Ông Đào Tuấn L – Bị đơn

(Bà M, bà H, ông H1, ông S, ông C có mặt; Bà D, chị D2, cháu N, cháu I có đơn xin vắng mặt; Các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 14/10/2006, bản tự khai vợ chồng ông Đào Tuấn L, bà Đào Thị Thu H trình bày:

Năm 1996, ông Đào Tuấn L, bà Nguyễn Thị Kim D (*vợ cũ của ông Đào Tuấn L*) và hai con chung là anh Đào Tuấn D1 và chị Đào Thị Thùy D2 đi kinh tế mới tại huyện Lâm Hà. Tháng 7/1998, ông Đào Tuấn L, bà Nguyễn Thị Kim D được Nông trường Lâm Hà giao khoán gần 01 ha đất, đến năm 2000 được UBND huyện Lâm Hà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình diện tích là 13.051m². Tại thời điểm năm 2000, ông Đào Tuấn L, bà Nguyễn Thị Kim D sống ly thân do bất đồng quan điểm, tại huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng chỉ có một mình ông Đào Tuấn L, còn bà Nguyễn Thị Kim D sinh sống tại Bắc Ninh từ năm 1998, được Tòa án nhân dân thành phố BN, tỉnh Bắc Ninh tuyên bố ông Đào Tuấn L mất tích đã giải quyết ly hôn, còn quan hệ tài sản chưa giải quyết.

Ngày 01/4/2004, ông Đào Tuấn L chuyển nhượng diện tích đất 8.800m² (*chiều ngang 40m, chiều dài 220m*) thuộc một phần các thửa 97, 100, tờ bản đồ số 56 tại xã LH, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng cho bà Lê Thị M với giá thỏa thuận là 100.000.000đồng, sau đó bà Lê Thị M nói mua giúp cho ông Q và ông A và đề nghị giảm nên ông L đồng ý giảm 20.000.000đồng nên thực tế ông Đào Tuấn L chỉ được nhận 80.000.000đồng.

Từ năm 1999 đến năm 2011, ông Đào L, bà Đào Thị Thu H đã chung sống với nhau như vợ chồng. Năm 2011 ông Đào Tuấn L và bà Đào Thị Thu H mới đăng ký kết hôn. Vì vậy, tại thời điểm chuyển nhượng đất, ông Đào Tuấn L đã nói đất của ông nhưng khi cấp thì ghi cho hộ gia đình nên bà Lê Thị M đòi bà Đào Thị Thu H phải ký tên vào giấy chuyển nhượng, do đó bà H có ký tên vào giấy sang nhượng và bà Lê Thị M có trách nhiệm làm thủ tục tách sổ.

Sau khi chuyển nhượng đất được vài ngày, ông Hoàng Văn S và ông Châu Dính H1 sang nhà ông L xin làm giấy để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng diện tích đất nêu trên. Lý do bà Lê Thị M đã chuyển nhượng lại cho mỗi ông 10 mét ngang.

Thấy bà Lê Thị M không trung thực, lừa dối ông trong việc chuyển nhượng, sau đó ông đã làm đơn gửi đến Ủy ban nhân dân xã đề nghị không hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho bà Lê Thị M; đồng thời khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông, bà Đào Thị Thu H với bà Lê Thị M. Hiện nay, diện tích đất này ông đang quản lý, sử dụng và xây căn nhà cấp 4 trên đất.

Việc bà Lê Thị M chuyển nhượng lại cho ông Hoàng Văn S và ông Châu Dính H1 không liên quan gì đến việc chuyển nhượng đất giữa ông và bà Lê Thị M. Nay ông, bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông, bà với bà Lê Thị M đối với diện tích đất 8.800m² (chiều ngang 40m, chiều dài 220m) thuộc một phần các thửa 97, 100, tờ bản đồ số N tại xã L, huyện LH, tỉnh Lâm Đồng thì ông đồng ý hoàn trả lại cho bà M 80.000.000đồng và căn cứ vào mức độ lỗi của mỗi bên để tính bồi thường thiệt hại.

Theo bản tự khai, lời khai bà Lê Thị M tại phiên tòa trình bày:

Tháng 3/2004, vợ chồng ông Đào Tuấn L, bà Đào Thị Thu H có nhờ bà bán giúp cho ông L, bà H một lô đất nhưng không ai mua, nên bà đã bán một lô đất của bà để mua lô đất của vợ chồng ông L, bà H. Tuy nhiên, do không đủ tiền nên bà chỉ mua được 20m chiều ngang mặt đường, sau đó bà mượn tiền của ông Châu Dính H1, ông Hoàng Văn S để mua đất của vợ chồng ông Đào Tuấn L là 40m ngang mặt đường, theo giá 2.000.000đồng/1m thành tiền là 80.000.000đồng, thỏa thuận ông Đào Tuấn L làm thủ tục tách sổ. Khi nhận chuyển nhượng, bà không biết bà H với ông L có đăng ký kết hôn hay không nhưng bà biết là vợ chồng, có tên bà H trong sổ hộ khẩu.

Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng, bà cùng ông L, ông S, ông H1 đến Ngân hàng để trả nợ và nhận sổ đỏ mà ông L thế chấp tại ngân hàng. Tại Ngân hàng hai bên viết giấy nhận tiền đầy đủ và giao sổ đỏ, sau đó vài ngày các bên đến Phòng tư pháp huyện Lâm Hà làm thủ tục nhận đủ tiền và nhận đủ sổ đỏ đối với diện tích chuyển nhượng 8.800m² của ông L, bà H. Việc ông L, bà H cho rằng bà nhận chuyển nhượng giúp cho ông Q, ông A là không đúng.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, bà có chuyển nhượng lại cho ông Châu Dính H1, ông Hoàng Văn S mỗi người 10m với giá tiền là 25.000.000đồng, còn lại diện tích đất của bà 20m chiều ngang.

Đối với việc ông L khai: Sau 15 ngày ông L đã làm đơn lên xã đề nghị không hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì bà không biết việc này, cho đến khi ông L khởi kiện tại Tòa án và trình bày thì bà mới biết. Từ đó đến nay thì ông L làm đất chứ bà không tác động vào đất.

Nay bà yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 01/4/2004 giữa ông L, bà H với bà đối với diện tích đất 8.800m² thuộc một phần các thửa 97, 100, tờ bản đồ số 56 tại Thôn H, xã L, huyện LH, tỉnh Lâm Đồng. Ngoài ra bà M không trình bày gì thêm.

Tại đơn yêu cầu độc lập, bản tự khai, lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Châu Đình H1, bà Phạm Thị T2 thì:

Ông, bà nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị M diện tích đất có chiều ngang 10m, chiều dài 220m thuộc một phần các thửa 97, 100, tờ bản đồ số 56 tại Thôn H, xã L, huyện LH, tỉnh Lâm Đồng với giá 25.000.000đồng. Việc chuyển nhượng đất chỉ viết tay chưa làm thủ tục theo quy định của pháp luật. Nguồn gốc diện tích đất bà Lê Thị M nhận chuyển nhượng của ông Đào Tuấn L, bà Đào Thị Thu H. Nay ông, bà yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa ông với bà Lê Thị M được xác lập ngày 04/4/2004. Nếu không duy trì hợp đồng thì ông, bà yêu cầu người chuyển nhượng đất cho ông, bà phải thanh toán cho ông, bà giá trị đất theo giá trị định giá.

Tại đơn yêu cầu độc lập, bản tự khai, lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Hoàng Văn S, bà Cam Thị S1 trình bày:

Ông, bà nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị M diện tích đất có chiều ngang 10m, chiều dài 220m thuộc một phần các thửa 97, 100, tờ bản đồ số N tại thôn H, xã LH, huyện Lâm Hà với giá 25.000.000đồng. Việc chuyển nhượng đất chỉ viết tay chưa làm thủ tục theo quy định của pháp luật. Nguồn gốc diện tích đất bà Lê Thị M nhận chuyển nhượng của ông Đào Tuấn L, bà Đào Thị Thu H. Nay ông, bà yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa ông, bà với bà Lê Thị M được lập ngày 04/4/2004. Nếu không duy trì hợp đồng thì ông, bà yêu cầu người chuyển nhượng đất cho ông, bà phải thanh toán cho ông, bà giá trị đất theo giá trị định giá.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim D trình bày tại bản tự thì:

Năm 1997, bà và ông Đào Tuấn L cùng đi xây dựng kinh tế mới tại huyện Lâm Hà nên được Nông trường Lâm Hà cấp cho diện tích đất khoảng 10.000m² và một căn nhà xây cấp bốn lợp tôn diện tích 28m² để canh tác, sử dụng. Đến cuối năm 1998, bà đưa các con về tỉnh Bắc Ninh sống, sau đó bà xin ly hôn ông Đào Tuấn L, còn tài sản tại huyện Lâm Hà chưa yêu cầu giải quyết. Đến năm 2006, bà trở vào huyện Lâm Hà thì bà mới biết ông Đào Tuấn L là người đã chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho bà Lê Thị M, trong khi đó ông Đào Tuấn L không thực hiện nghĩa vụ nuôi con. Nay bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất giữa ông Đào Tuấn L, bà Đào Thị Thu H với bà Lê Thị M, trong đó có quyền lợi của bà, đồng thời bà yêu cầu được chia 8,7 sào (2/3 diện tích đất) theo thỏa thuận giữa bà và ông Đào Tuấn L. Về số tiền ông Đào Tuấn L nhận của bà Lê Thị M thì ông Đào Tuấn L chịu trách nhiệm thanh toán cho bà Lê Thị M. Ngoài ra bà không có yêu cầu nào khác.

Theo đơn xin hòa giải, xét xử vắng mặt của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đào Tuấn D1, chị Đào Thị Thùy D2 (anh D1, chị D2 là con của ông L, bà D) trình bày:

Anh, chị là con của ông Đào Tuấn L, bà Nguyễn Thị Kim D. Việc giải quyết tranh chấp hiện nay là ông Đào Tuấn L, bà Nguyễn Thị Kim D có quyền quyết định, anh và chị không có ý kiến gì.

Ủy ban nhân dân huyện LH, tỉnh Lâm Đồng có ông Nguyễn Minh A1 là người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng trình bày:

Sau khi kiểm tra hồ sơ, ông thống nhất quan điểm tại bản tự khai ngày 16/4/2013 của ông Nguyễn Văn H3 – Phó trưởng phòng Tài nguyên và môi trường.

Về trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đào Tuấn L:

Năm 2000 ông L có đơn đăng ký quyền sử dụng đất thửa số 97 và thửa số 100, với diện tích 13.051m², trong đó: 400m² đất ở nông thôn và 12651m² đất trồng cây lâu năm nguồn gốc sử dụng đất do ông Đào Tuấn L tự khai phá năm 1992, được Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận và Ủy ban nhân dân xã Liên Hà lập hồ sơ đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Đào Tuấn L, căn cứ vào hồ sơ, Phòng địa chính (nay là Phòng Tài nguyên và môi trường) có tờ trình số 63/TT-ĐC đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp giấy chứng nhận cho 134 hộ, trong đó có ông L được cấp giấy chứng nhận số R220709 tại Quyết định số 931/QĐ-UB ngày 29/12/2000 là không đúng với nguồn gốc đất ông Đào Tuấn L sử dụng, không phù hợp với quy định tại Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục địa chính.

Về căn cứ pháp lý:

Diện tích 13.051m² thuộc thửa số 97 và 100 hộ ông L đang sử dụng lại có nguồn gốc do ông L có đơn xin giao khoán theo hợp đồng số 50/NTLH-GK với Công ty Liên doanh tổng hợp Lâm Hà năm 1998. Diện tích đất nằm trong diện tích đất do UBND tỉnh Lâm Đồng giao cho Công ty LDTH Lâm Hà tại Quyết định số 580/UBND ngày 18/8/2011, đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng thu hồi đất của Công ty Liên doanh tổng hợp Lâm Hà giao về cho UBND huyện Lâm Hà quản lý nhưng đến nay Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng vẫn chưa có quyết

định thu hồi đất của Công ty Liên doanh tổng hợp Lâm Hà giao về cho Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà quản lý.

Ngày 27/12/2006, Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà thụ lý vụ án số 116/2006/TLST-DS về việc “*Đòi hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo đơn khởi kiện của ông Đào Tuấn L.

Tại bản án số 49/2007/DS-ST ngày 07/6/2007, Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà đã xử: Bác toàn bộ yêu cầu xin hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Đào Tuấn L, bà Đào Thị Thu H; giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đào Tuấn L, bà Đào Thị Thu H với bà Lê Thị M và giữa bà Lê Thị M với ông Châu Dính H1, ông Hoàng Văn S. Vợ chồng ông Đào Tuấn L, bà Đào Thị Thu H, bà Lê Thị M và các ông Châu Dính H1, ông Hoàng Văn S có trách nhiệm đến Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Buộc vợ chồng ông Đào Tuấn L, bà Đào Thị Thu H phải nộp 4.000.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào số tiền dự phí đã tạm nộp trước 2.000.000đồng theo biên lai số 018421 ngày 27/12/2006 của cơ quan thi hành án dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông Đào Tuấn L, bà Đào Thị Thu H còn phải nộp thêm số tiền là 2.000.000đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo.

Ngày 18/6/2006, ông Đào Tuấn L có đơn kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm

Tại bản án phúc thẩm số 28/2008/DS-PT ngày 26/02/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã xử: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đào Tuấn L. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đào Tuấn L, bà Đào Thị Thu H với bà Lê Thị M vô hiệu.

Buộc bà Lê Thị M, ông Châu Dính H1, ông Hoàng Văn S có trách nhiệm trả lại cho ông Đào Tuấn L căn nhà xây cấp 4 và diện tích đất nêu trên.

Buộc ông Đào Tuấn L, bà Đào Thị Thu H có trách nhiệm trả cho bà Lê Thị M số tiền sang nhượng đất đã giao và số tiền bồi thường thiệt hại là 237.000.000đồng.

Bà Lê Thị M có trách nhiệm trả cho ông L 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R220709 đứng tên hộ ông Đào Tuấn L do Ủy ban nhân dân huyện LH cấp ngày 29/12/2000.

Tại quyết định giám đốc thẩm số 686/2009/DS-GĐT ngày 24/12/2009, Tòa án Dân sự Tòa án nhân dân tối cao đã quyết định: Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 28/2008/DS-PT ngày 26/02/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng và bản án dân sự sơ thẩm số 49/2007/DS-ST ngày 07/6/2007 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà

Ngày 15/4/2010, Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà thụ lý vụ án số 36/2010/TLST-DS về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn vợ chồng ông Đào Tuấn L, bà Đào Thị Thu H với bị đơn bà Lê Thị M.

Tại bản án số 83/2013/DS-ST ngày 30/12/2013, Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Đào Tuấn L, bà Đào Thị Thu H.

Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 01/4/2004 giữa ông Đào Tuấn L, bà Đào Thị Thu H với bà Lê Thị M.

Giao cho ông Đào Tuấn L, bà Đào Thị Thu H tiếp tục sử dụng diện tích đất 8.800m² thuộc một phần các thửa 97, 100, tờ bản đồ số 56 tại Thôn H, xã L, huyện LH, tỉnh Lâm Đồng đã được Ủy ban nhân dân huyện LH, tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R220709 ngày 29/12/2000 cho hộ ông (bà) Đào Tuấn L.

Tách yêu cầu chia tài sản chung giữa ông Đào Tuấn L với bà Nguyễn Thị Kim D đối với diện tích đất 8.800m² thuộc một phần các thửa 97, 100, tờ bản đồ số N tại thôn H, xã LH, huyện Lâm Hà đã được Ủy ban nhân dân huyện LH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R220709 ngày 29/12/2000 cho hộ ông (bà) Đào Tuấn L.

Buộc ông Đào Tuấn L, bà Đào Thị Thu H có trách nhiệm thanh toán lại cho bà Lê Thị M số tiền 880.000.000đồng.

Buộc bà Lê Thị M phải giao lại cho ông Đào Tuấn L 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R220709 đứng tên hộ ông (ông) Đào Tuấn L do Ủy ban nhân dân huyện LH cấp ngày 29/12/2000.

Bác yêu cầu của ông Châu Dính H1 về việc đề nghị tiếp tục duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 04/4/2004 giữa ông C Dính H1 và bà Lê Thị M.

Bác yêu cầu của ông Hoàng Văn S về việc đề nghị tiếp tục duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 04/4/2004 giữa ông Hoàng Văn S và bà Lê Thị M.

Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 04/4/2004 giữa bà Lê Thị M với ông Châu Dính H1. Buộc bà Lê Thị M có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Châu Dính H1 số tiền là 122.500.000đồng.

Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 04/4/2004 giữa bà Lê Thị M với ông Hoàng Văn S. Buộc bà Lê Thị M có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Hoàng Văn S số tiền là 122.500.000đồng.

Buộc ông Đào Tuấn L phải thanh toán lại cho bà Nguyễn Thị Kim D 3.938.000đồng.

Tại bản án phúc thẩm số 52/2014/DS-PT ngày 28/5/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Đào Tuấn L, bà Đào Thị Thu H, về việc “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Châu Dính H1, ông Hoàng Văn S đối với bị đơn bà Lê Thị M.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 01/4/2004 giữa nguyên đơn ông Đào Tuấn L, bà Đào Thị Thu H và bị đơn bà Lê Thị M đối với diện tích đất 8.800m² thuộc một phần các thửa 97, 100, tờ bản đồ số N tại thôn H, xã LH, huyện Lâm Hà là vô hiệu.

Tại quyết định giám đốc thẩm số 115/2017/DS-GĐT ngày 19/7/2017, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định: Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 52/2014/DS-PT ngày 28/5/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng và bản án dân sự sơ thẩm 83/2013/DS-ST ngày 30/12/2013 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 29/01/2018, Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà thụ lý, giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm. Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà đã xác định lại tư cách tham gia tố tụng Đồng thời đưa thêm một số người tham gia tố tụng trong vụ án

Tại bản tự khai ngày 02/4/2019, vợ chồng ông Thái Đắc M1, bà Đoàn Thị P trình bày:

Đầu năm 2015, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng diện tích đất 13.051m² thuộc thửa 100, 97, tờ bản đồ N xã LH của vợ chồng ông Đào Tuấn L,

bà Đào Thị Thu H, giá chuyển nhượng là 775.000.000đồng. Hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng và đã sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2018, ông, bà xây nhà kiên cố trên đất và ở ổn định đến nay. Nay được biết ông Đào Tuấn L, bà Đào Thị Thu H khởi kiện bà Lê Thị M liên quan đến thửa đất vợ chồng ông, bà đã nhận chuyển nhượng thì ông, bà có ý kiến như sau: Vợ chồng ông, bà đã nhận chuyển nhượng hợp pháp các thửa đất nói trên và sử dụng ổn định còn việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đào Tuấn L và bà Lê Thị M thì ông, bà không có ý kiến gì và không có yêu cầu gì.

Tại bản tự khai ngày 29/10/2019, vợ chồng ông Nguyễn Quốc C, bà Nguyễn Thị T3 trình bày:

Vào năm 1988, vợ chồng ông, bà khai phá được diện tích đất 3853m² thuộc thửa 97, tờ bản đồ N, tại Thôn H, xã L, huyện LH, tỉnh Lâm Đồng. Sau đó vợ chồng ông, bà trực tiếp quản lý, canh tác, sử dụng cho đến nay. Do ông, bà ở trong vườn nên các lần huyện về làm thủ tục cấp sổ đỏ cho vợ chồng ông mà vợ chồng ông không biết nên đến nay thửa đất nói trên vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2014, khi vợ chồng ông, bà đang thu hoạch cây keo thì ông Đào Tuấn L đến cho rằng đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông nên giữa vợ chồng ông, bà và ông Đào Tuấn L phát sinh tranh chấp. Cùng trong năm 2014, vợ chồng ông đã khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết và hiện nay Tòa án vẫn đang giải quyết vụ án tranh chấp giữa vợ chồng ông và ông Đào Tuấn L. Đối với việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đào Tuấn L và bà Lê Thị M thì ông, bà không có ý kiến gì và không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Lê Văn B, bà Đoàn Thị T trình bày:

Vào khoảng tháng 5/2016, vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng của ông Đào Tuấn L diện tích đất thuộc thửa số 313, tờ bản đồ số N xã LH, huyện Lâm Hà có diện tích là 473m², trong đó có 100m² đất thổ cư, 373m² đất trồng cây lâu năm, trên đất có 01 căn nhà xây cấp 4, công trình phụ, giếng nước, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY081 326, cấp ngày 21/01/2015. Giá chuyển nhượng là 200.000.000đồng. Vợ chồng ông, bà đã thanh toán đầy đủ tiền cho ông Đào Tuấn L, đã được được điều chỉnh chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất cho ông, bà. Ông, bà đã nhận bàn giao đất tại thực địa. Sau đó, vợ chồng ông, bà đã tiến hành chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông Thái Đắc M1 và một phần diện tích đất cho vợ chồng ông Đoàn Văn Chiến nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các hộ này, do đất nằm trong khu vực quy hoạch nhà biệt lập. Vợ chồng ông, bà cũng chưa nhận tiền của bên nhận

chuyển nhượng. Vợ chồng ông, bà đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để vay vốn tại Ngân hàng B, chi nhánh Lâm Đồng, Phòng giao dịch Đức Trọng. Đến nay, ông bà đã trả toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng và đã xóa thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền. Trong vụ án này, ông, bà xác định không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Đoàn Văn B1, bà Nguyễn Thị Bích H1:

Quá trình giải quyết vụ án đã được Tòa án cấp tổng đạt các văn bản tố tụng gửi thông báo về việc thụ lý vụ án và triệu tập hợp lệ đương sự đến Tòa án làm việc nhưng vợ chồng ông Đoàn Văn B1, bà Nguyễn Thị Bích H1 không đến Tòa án làm việc nên không có bản tự khai đồng thời vợ chồng ông Đoàn Văn B1, bà Nguyễn Thị Bích H1 cũng không gửi văn bản trình bày ý kiến cho Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam chi nhánh Lâm Đồng, đại diện có ông Trương Tùng Lâm –trình bày:

Vào năm 2018, vợ chồng ông Lê Văn B, bà Đoàn Thị T có thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất thửa số 313, tờ bản đồ 56 diện tích 473m² trong đó có 100m² đất ở tọa lạc tại thôn H, xã LH, tỉnh Lâm Đồng có đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định theo hợp đồng thế chấp số 91/2018/2518437/HĐBĐ ngày 06/02/2018 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 081326 do Ủy ban nhân dân huyện LH, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 21/01/2015 để vay vốn tại Ngân hàng Thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam chi nhánh Lâm Đồng - Phòng giao dịch huyện Đức Trọng. Quá trình vay vốn vào ngày 24/9/2020 vợ chồng ông Lê Văn B, bà Đoàn Thị T4 đã thanh toán nợ vay cho ngân hàng đầy đủ và ngân hàng đã xuất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY081326 do Ủy ban nhân dân huyện LH, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 21/01/2015 theo hợp đồng thế chấp số 91/2018/2518437/HĐBĐ ngày 06/02/2018. Nay Ngân hàng Thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam chi nhánh Lâm Đồng - Phòng giao dịch huyện Đức Trọng không có yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Theo Công văn số 11/CV-CCTHA ngày 05/10/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện LH thì:

1. Căn cứ Bản án số 49/2007/DS-ST ngày 07/6/2007 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà và bản án dân sự phúc thẩm số 28/2008/DS-PT ngày 26/02/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Căn cứ Bản án trên Chi cục thi hành án dân sự huyện LH đã ban hành Quyết định thi hành án chủ động số 136/QĐTHA-DS ngày 04/4/2008. Nội dung: Vợ chồng ông Đào Tuấn L, bà Đào Thị Thu H phải nộp 10.110.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 2.050.000đồng tạm ứng án phí. Vợ chồng ông L, bà H còn phải nộp 8.060.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ngày 02/12/2008 ông Đào Tuấn L đã nộp đủ số tiền 8.060.000đồng án phí.

Bà Lê Thị M phải nộp 7.280.000đồng tiền án phí. Bà M chưa nộp tiền án phí.

Căn cứ đơn yêu cầu thi hành án của ông Đào Tuấn L, ngày 12/3/2009 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà ban hành quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số: 182/QĐTHA-DS, nội dung bà Lê Thị M, ông Châu Dính H1, ông Hoàng Văn S giao cho ông Đào Tuấn L căn nhà xây cấp 4 và diện tích đất 8.800m² thuộc một phần các thửa 97, 100, tờ bản đồ số N tại thôn H, xã LH, huyện Lâm Hà.

Bà Lê Thị M có trách nhiệm trả lại cho ông Đào Tuấn L 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R220709 do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp ngày 29/12/2000 đứng tên ông Đào Tuấn L.

Căn cứ Quyết định giám đốc thẩm số: 686/2009/DS-GĐT ngày 24/12/2009 của Tòa dân sự Tòa án nhân dân tối cao về việc hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2007/DS-ST ngày 07/6/2007 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà và Bản án dân sự phúc thẩm số 28/2008/DS-PT ngày 26/02/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà đã ban hành Quyết định đình chỉ thi hành án số: 07/QĐ- ĐCTHA ngày 08/4/2010 nội dung đình chỉ số tiền 7.280.000đồng mà bà Lê Thị M phải nộp. Quyết định đình chỉ thi hành án số: 06/QĐ- ĐCTHA ngày 08/4/2010 nội dung đình chỉ khoản bà Lê Thị M, ông Châu Dính H1, ông Hoàng Văn S giao cho ông Đào Tuấn L căn nhà xây cấp 4 và diện tích đất 8.800m² thuộc một phần các thửa 97, 100, tờ bản đồ số N tại thôn H, xã LH, huyện Lâm Hà và khoản bà Lê Thị M có trách nhiệm trả lại cho ông Đào Tuấn L 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R220709 do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp ngày 29/12/2000 mang tên ông Đào Tuấn L.

Đối với những khoản thi hành án khác theo nội dung bản án do đương sự không làm đơn yêu cầu thi hành án nên cơ quan Thi hành án không ban hành quyết định Thi hành án.

2. Căn cứ Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2013/DS-ST ngày 30/12/2013, Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà và Bản án dân sự phúc thẩm số: 52/2014/DSPT ngày 28/5/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Căn cứ Bản án trên chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà đã ban hành các Quyết định thi hành án chủ động:

- Quyết định thi hành án số 345/QĐDS-CCTHA ngày 11/7/2014: Nội dung ông Châu Dính H1 phải nộp 200.000đ, được trừ vào số tiền nộp tạm ứng án phí 2.750.000đồng, theo biên lai thu số 07411 ngày 03/8/2012 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà; Hoàn trả cho ông H1 số tiền tạm nộp án phí còn thừa sau khi trừ án phí còn lại 2.550.000đồng. Chi cục thi hành án đã hoàn trả cho ông H1 2.550.000đồng.

- Quyết định thi hành án số 346/QĐDS-CCTTH ngày 11/7/2014: Nội dung ông Hoàng Văn S phải nộp 200.000đồng, được trừ vào số tiền nộp tạm ứng án phí 2.750.000đồng, theo biên lai thu số 07412 ngày 03/8/2012 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà; Hoàn trả cho ông S số tiền tạm nộp án phí còn thừa sau khi trừ án phí còn lại 2.550.000đồng. Chi cục thi hành án đã hoàn trả cho ông S 2.550.000đồng.

- Quyết định thi hành án số 3467/QĐDS-CCTTH ngày 11/7/2014: Nội dung hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim D số tiền tạm nộp tạm ứng án phí cộng chung 5.200.000đồng, theo các biên lai thu tiền số 02226 ngày 02/6/2010, biên lai thu số 0003342 ngày 23/01/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà đã hoàn trả cho bà D 5.200.000đồng.

Quyết định thi hành án số 344/QĐ-CCTTH ngày 11/7/2014 thì bà Lê Thị M phải nộp 200.000đồng tiền án phí phần không có giá trị ngạch 13.487.000đồng tiền án phí có giá trị ngạch. Tổng cộng là 13.687.000đồng tiền án phí. Bà M chưa nộp. Căn cứ Quyết định giám đốc thẩm số 115/2017/DS-GĐT ngày 19/7/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tuyên hủy bản án dân sự sơ thẩm 83/2013/DS-ST ngày 30/12/2013 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà và Bản án dân sự phúc thẩm số 52/2014/DS-PT ngày 28/5/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà đã ban hành Quyết định đình chỉ thi hành án số: 03/QĐ-CCTHADS ngày 02/10/2017, nội dung đình chỉ khoản bà Lê Thị M phải nộp 13.687.000đồng tiền án phí.

- Căn cứ đơn yêu cầu thi hành án của đương sự, Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà đã ban hành các quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu:

- Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số: 349/QĐ DS-CCTHA ngày 18/7/2014, nội dung bà Lê Thị M phải trả cho ông Đào Tuấn L 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu R 220709 ngày 29/12/2000 đứng tên hộ ông Đào Tuấn L. Do bà Lê Thị M không tự nguyện giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà đã ban hành Quyết định cưỡng chế

trả giấy tờ đối với bà Lê Thị M và đề nghị UBND huyện Lâm Hà ra Quyết định thu hồi và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu R 220709 ngày 29/12/2000 đứng tên hộ ông Đào Tuấn L.

- Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số: 43/QĐ DS-CCTHA ngày 16/10/2015, nội dung bà Lê Thị M phải trả cho ông Hoàng Văn Danh số tiền 134.875.000đồng. Căn cứ quyết định giám đốc thẩm số 115/2017/DS-GĐT ngày 19/7/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà đã ban hành Quyết định đình chỉ thi hành án số 01/QĐ-CCTHADS ngày 02/10/2017, nội dung đình chỉ khoản tiền bồi thường công dân bà Lê Thị M phải trả cho ông Hoàng Văn S số tiền 134.875.000đồng.

- Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số: 44/QĐ DS-CCTHA ngày 16/10/2015, nội dung bà Lê Thị M phải trả cho ông Châu Dính H1 số tiền 134.875.000đ. Căn cứ quyết định giám đốc thẩm số 115/2017/DS-GĐT ngày 19/7/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà đã ban hành Quyết định đình chỉ thi hành án số 02/QĐ-CCTHADS ngày 02/10/2017, nội dung đình chỉ khoản tiền bồi thường công dân bà Lê Thị M phải trả cho ông Châu Dính H1 số tiền 134.875.000đồng.

Đối với những khoản thi hành án khác theo nội dung bản án, do đương sự không làm đơn yêu cầu thi hành án nên cơ quan thi hành án không ban hành quyết định thi hành án.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng các bên không có mặt đầy đủ nên không tiến hành hòa giải được.

Tại bản án sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 26/01/2021 của TAND huyện Lâm Hà đã xử:

1- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị M.

Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 01/4/2004 giữa ông Đào Tuấn L, bà Đào Thị Thu H với bà Lê Thị M đối với tích đất 8.800m² thuộc một phần các thửa 97, 100, tờ bản đồ số N tại thôn H, xã LH, huyện Lâm Hà đã được Ủy ban nhân dân huyện LH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R220709 ngày 29/12/2000 cho hộ ông (bà) Đào Tuấn L. Buộc ông Đào Tuấn L, bà Đào Thị Thu H có trách nhiệm thanh toán lại cho bà Lê Thị M số tiền 1.957.760.000đồng

Bác yêu cầu của ông Châu Dính H1 về việc đề nghị tiếp tục duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 04/4/2004 giữa ông Châu Dính H1 và bà Lê Thị M.

Bác yêu cầu của ông Hoàng Văn S về việc đề nghị tiếp tục duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 04/4/2004 giữa ông Hoàng Văn S và bà Lê Thị M.

Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 04/4/2004 giữa bà Lê Thị M với ông Châu Dính H1. Buộc bà Lê Thị M có trách nhiệm thanh toán lại cho vợ chồng ông Châu Dính H1, bà Phạm Thị T2 số tiền là 496.500.000đồng (*trong đó 471.500.000đồng tiền bồi thường giá trị chênh lệch và 25.000.000đồng tiền giá trị hợp đồng đã thanh toán*).

Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 04/4/2004 giữa bà Lê Thị M với ông Hoàng Văn S. Buộc bà Lê Thị M có trách nhiệm thanh toán lại cho vợ chồng ông Hoàng Văn S, bà Cam Thị S1 số tiền là 496.500.000đồng (*trong đó 471.500.000đồng tiền bồi thường giá trị chênh lệch và 25.000.000đồng tiền giá trị hợp đồng đã thanh toán*).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 17/02/2021 bị đơn ông Đào Tuấn L kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm

Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn bà Đào Thị Thu H đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời trình bày ý kiến vẫn giữ nguyên toàn bộ các yêu cầu như trong nội dung đơn kháng cáo của chồng bà là ông Đào Tuấn L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Châu Dính H1, ông Hoàng Văn S trình bày ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử tuyên buộc nguyên đơn bà Lê Thị M tiếp tục duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xác lập với các ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc C trình bày ý kiến việc tranh chấp giữa vợ chồng ông và ông Đào Tuấn L đang được Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà giải quyết bằng một vụ án khác. Ông không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án này.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nêu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán từ khi thụ lý đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký tại phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với các đương sự từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa các đương sự

đã thực hiện đúng các quy định. Đồng thời, nêu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông L. Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đối với việc ông L cho rằng quá trình định giá tài sản ông không được tham gia, không được cung cấp chứng cứ và giá thẩm định cao hơn thực tế. Tuy nhiên, tại phiên tòa bà H là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L đã rút yêu cầu nên cần đình chỉ kháng cáo của ông L đối với nội dung này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến trình bày của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã ra quyết định đình chỉ giải quyết toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Đào Tuấn L, bà Đào Thị Thu H đối với bà Lê Thị M do triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai vắng mặt. Bà M và một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập, không đồng ý việc đình chỉ giải quyết vụ án. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà đã thay đổi tư cách tố tụng của các đương sự trong vụ án, cụ thể: Xác định bà Lê Thị M là nguyên đơn; vợ chồng ông Đào Tuấn L, bà Đào Thị Thu H là bị đơn và một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác là hoàn toàn có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Ông L chết ngày 26/4/2021, theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự thì người thừa kế của ông L tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông L thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông L gồm cụ Trần Thị N1 (*mẹ ông L*); Bà Nguyễn Thị Kim D (*vợ trước của ông L*); anh Đào Tuấn D1, chị Đào Thị Thùy D2 (*con chung của ông L với bà D*); Bà Đào Thị Thu H (*vợ ông L*); chị Đào Thị Thu T, Đào Thị Thu N, Cháu Đào Thị Như I, Đào Thị Cát T1 (*con chung của ông L với bà H*) nên họ là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông L. Bà D là vợ trước của ông L trong quá trình giải quyết vụ án có yêu cầu đối lập với ông L nên được xác định không phải là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L.

Bà D, chị D2, cháu T, cháu N đã có đề nghị xét xử vắng mặt. Riêng đối với cụ N1 và anh D1, Tòa án đã tiến hành ủy thác thu thập chứng cứ cũng như triệu tập hợp lệ nhưng tại phiên tòa hôm nay vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX xét xử vắng mặt theo quy định chung.

[2] Xét kháng cáo của ông Đào Tuấn L thấy rằng;

[2.1] Nguồn gốc diện tích đất thuộc thửa 97; 100 tờ bản đồ số N xã LH, huyện Lâm Hà xuất phát từ hợp đồng giao khoán giữa Nông trường Lâm Hà, thuộc Công ty liên doanh tổng hợp Lâm Hà với hộ ông Đào Tuấn L, bà Nguyễn Thị Kim D (*vợ cũ của ông L*). Đến năm 2000 hộ ông Đào Tuấn L đã được UBND huyện Lâm Hà cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất trên.

Quá trình sử dụng đất, vào ngày 01/4/2004 giữa ông Đào Tuấn L và bà Lê Thị M có xác lập quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 8.800m² thuộc một phần các thửa 97, 100, tờ bản đồ số N tại thôn H, xã LH, huyện Lâm Hà với giá 100.000.000đ. Bà M cho rằng bà chỉ đứng ra nhận chuyển nhượng giúp ông Quảng, ông An và xin bớt 20.000.000đ. Ông L đồng ý và đã nhận của bà M số tiền 80.000.000đ. Khi biết bà Lê Thị M không phải đứng tên nhận chuyển nhượng giúp cho ông Quảng, ông An thì ông L không đồng ý với giá trị chuyển nhượng nêu trên và khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng. Qua các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện giấy tay lập ngày 01/4/2004 thể hiện giá trị chuyển nhượng là 100.000.000đ (bút lục 22) giấy tay các bên xác lập ngày 30/3/2004 do bà Lê Thị M xuất trình thể hiện giá trị chuyển nhượng là 100.000.000đ (BL 488), lời trình bày của ông Quảng, ông An cũng thể hiện đưa tiền cho bà Lê Thị M và nhờ bà Lê Thị M nhận chuyển nhượng đất giúp. Do đó, cần xác định giá trị chuyển nhượng diện tích 8.800m² giữa bà M với ông L là 100.000.000đ và bà Lê Thị M đã thanh toán được cho ông L 80.000.000đ để làm căn cứ giải quyết vụ án là phù hợp.

[2.2] Xét về lỗi của các bên trong việc thực hiện hợp đồng

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 8.800m² thuộc một phần các thửa 97, 100, tờ bản đồ số N tại thôn H, xã LH, huyện Lâm Hà được UBND huyện Lâm Hà cấp cho hộ ông L chứ không phải cá nhân ông L. Việc ông L tự ý ký hợp đồng chuyển nhượng với bà Lê Thị M khi chưa được sự đồng ý của bà D và đưa bà H vào cùng tham gia trong hợp đồng chuyển nhượng là không đúng về chủ thể. Ngoài ra, tại thời điểm chuyển nhượng, các bên thừa nhận diện tích đất này đang được thế chấp bảo đảm hợp đồng tín dụng tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Lâm Hà. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng, ông Đào Tuấn L vẫn là người quản lý, sử dụng và chưa giao đất cho bà Lê Thị M. Hiện tại diện tích đất trên cũng đã được ông L chuyển nhượng sang cho một số người khác. Về hình thức hợp đồng giữa các bên lập giấy tay, không tuân thủ quy định về hình thức theo quy định (BL 23). Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị M với ông Đào Tuấn L vô hiệu là có căn cứ.

Ông Đào Tuấn L là người biết rõ diện tích đất của mình chuyển nhượng là tài sản chung của ông và bà Nguyễn Thị Kim D (vợ cũ của ông) nhưng khi chưa được sự đồng ý của bà Nguyễn Thị Kim D mà ông L vẫn chuyển nhượng cho bà Lê Thị M, còn bà Lê Thị M khi chuyển nhượng đất với ông Đào Tuấn L chỉ viết giấy tờ tay không yêu cầu lập hợp đồng công chứng chứng thực theo quy định dẫn đến các bên phát sinh tranh chấp. Hơn nữa, sau khi nhận tiền thì ông L, bà H không thực hiện theo thỏa thuận là giao đất cho bà Lê Thị M quản lý, sử dụng, canh tác mà lại khởi kiện bà Lê Thị M yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất. Về phía bà M cũng có một phần lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, khi thực hiện việc chuyển nhượng đất với ông Đào Tuấn L các bên chỉ viết giấy tờ tay mà không yêu cầu lập hợp đồng công chứng chứng thực theo quy định. Mặt khác, việc chuyển nhượng giữa bà M và ông L vẫn chưa hoàn tất nhưng bà M vẫn viết giấy tay chuyển nhượng lại một phần diện tích cho ông S, ông H1. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi thuộc về ông L có phần nhiều hơn theo tỉ lệ ông L 6 phần, bà M 4 phần là phù hợp. Việc ông L kháng cáo cho rằng lỗi trong việc dẫn đến hợp đồng vô hiệu hoàn toàn thuộc về phía bà M do bà M đã lừa dối ông trong việc chuyển nhượng là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.3] Quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa hôm nay, bị đơn bà Đào Thị Thu H đồng thời cũng là người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đào Tuấn L không yêu cầu thẩm định giá lại tài sản có tranh chấp, nên Hội đồng xét xử căn cứ giá trị đã thẩm định để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[2.4] Theo kết quả định giá thì giá trị quyền sử dụng đất 8.800m² bà Lê Thị M nhận chuyển nhượng của ông Đào Tuấn L hiện nay có giá là 4.012.000.000đồng, chênh lệch so với giá thời điểm các bên giao dịch là 3.912.000.000đồng (4.012.000.000đồng – 100.000.000đồng). Do hợp đồng chuyển nhượng có giá 100.000.000đồng, bà Lê Thị M mới chỉ thanh toán cho ông Đào Tuấn L, bà Đào Thị Thu H 80.000.000đồng tương ứng với 80% hợp đồng nên thiệt hại là 3.912.000.000đồng x 80% = 3.129.600.000đồng.

Do đó cần buộc những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng ở hàng thừa kế thứ nhất của ông L gồm (cụ Trần Thị N1 (*mẹ ông L*); anh Đào Tuấn D1, chị Đào Thị Thùy D2 (*con chung của ông L với bà D*); Bà Đào Thị Thu H (*vợ ông L*); chị Đào Thị Thu T, Đào Thị Thu Như, Cháu Đào Thị Như I, Đào Thị Cát T1 (*con chung của ông L với bà H*), bà H phải bồi thường cho bà Lê Thị M số tiền 1.957.760.000đ (*trong đó 1.877.760.000đồng tiền bồi thường giá trị chênh lệch và hoàn trả 80.000.000đồng số tiền hợp đồng đã thanh toán*). Chia theo phần, bà H có nghĩa vụ thanh toán $\frac{1}{2}$ số tiền trên cho bà M là 978.880.000đ. Những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Đào Tuấn L có nghĩa vụ thanh toán cho

bà M số tiền 978.880.000đ. Việc thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại được thực hiện theo quy định tại Điều 615 Bộ luật dân sự năm 2015 là phù hợp.

[2.5] Diện tích đất khoảng 13.051m² thuộc thửa 97 và thửa 100 có nguồn gốc, vào năm 1995 ông L và bà D đi kinh tế mới và được Công ty Liên doanh tổng hợp Lâm Hà giao khoán theo Hợp đồng giao khoán số 50/NTLH-GK ngày 09/8/1998 (*bút lục 101-105*) và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2000 cho hộ gia đình, thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông L thì quan hệ hôn nhân giữa ông L, bà D vẫn đang còn tồn tại, quan hệ hôn nhân giữa bà H và ông L chưa phát sinh. Do đó có cơ sở để xác định diện tích đất trên có liên quan đến quyền lợi của bà D và hai con của bà D và ông L. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án bà D yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đào Tuấn L, bà Đào Thị Thu H với bà Lê Thị M và yêu cầu được chia đất, còn đối với số tiền ông L đã nhận của bà M thì ông L có nghĩa vụ thanh toán cho bà M. Yêu cầu này của bà D được Tòa án tách ra để giải quyết bằng một vụ án khác, bà D không có ý kiến yêu cầu nên Hội đồng xét xử không đề cập đến.

Từ những phân tích trên nhận thấy, không chấp nhận kháng cáo của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Đào Tuấn L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Do ông Đào Tuấn L sinh năm 1962 (*chết ngày 26/4/2021*). Thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm. Riêng bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm. Sau khi xét xử sơ thẩm các đương sự không kháng cáo. Viện kiểm sát không kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.
- Căn cứ khoản 3 Điều 29 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 những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Đào Tuấn L. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 26/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà.

Xử:

1- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị M.

Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 01/4/2004 giữa ông Đào Tuấn L, bà Đào Thị Thu H với bà Lê Thị M đối với tích đất 8.800m² thuộc một phần các thửa 97, 100, tờ bản đồ số N tại thôn H, xã LH, huyện Lâm Hà đã được Ủy ban nhân dân huyện LH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R220709 ngày 29/12/2000 cho hộ ông (bà) Đào Tuấn L. Buộc những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Đào Tuấn L gồm cụ Trần Thị N1 (*mẹ ông L*); anh Đào Tuấn D1, chị Đào Thị Thùy D2 (*con chung của ông L với bà D*); Bà Đào Thị Thu H (*vợ ông L*); chị Đào Thị Thu T, Đào Thị Thu N, Cháu Đào Thị Như I, Đào Thị Cát T1 (*con chung của ông L với bà H*) và bà Đào Thị Thu H có trách nhiệm thanh toán lại cho bà Lê Thị M số tiền 1.957.760.000đồng (*trong đó 1.877.760.000đồng tiền bồi thường giá trị chênh lệch và hoàn trả 80.000.000đồng số tiền hợp đồng đã thanh toán*). Chia theo phần, bà Đào Thị Thu H có nghĩa vụ thanh toán cho bà Lê Thị M số tiền 978.880.000đ. Những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Đào Tuấn L có nghĩa vụ thanh toán cho bà M số tiền 978.880.000đ. Việc thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại được thực hiện theo quy định tại Điều 615 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Châu Dính H1 về việc đề nghị tiếp tục duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 04/4/2004 giữa ông Châu Dính H1 và bà Lê Thị M.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Hoàng Văn S về việc đề nghị tiếp tục duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 04/4/2004 giữa ông Hoàng Văn S và bà Lê Thị M.

4. Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 04/4/2004 giữa bà Lê Thị M với ông Châu Dính H1. Buộc bà Lê Thị M có trách nhiệm thanh toán lại cho vợ chồng ông Châu Dính H1, bà Phạm Thị T2 số tiền là 496.500.000đồng (*trong đó 471.500.000đồng tiền bồi thường giá trị chênh lệch và 25.000.000đồng tiền giá trị hợp đồng đã thanh toán*).

5. Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 04/4/2004 giữa bà Lê Thị M với ông Hoàng Văn S. Buộc bà Lê Thị M có trách nhiệm thanh toán lại cho vợ chồng ông Hoàng Văn S, bà Cam Thị S1 số tiền là 496.500.000đồng (*trong đó 471.500.000đồng tiền bồi thường giá trị chênh lệch và 25.000.000đồng tiền giá trị hợp đồng đã thanh toán*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. Về án phí:

Buộc vợ chồng ông Hoàng Văn S, bà Cam Thị S1 phải chịu 200.000đồng (Hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào số tiền 200.000đồng theo Quyết định thi hành án số 346/QĐDS-CCTHA ngày 11/7/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện LH, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông Hoàng Văn S, bà Cam Thị S1 đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc vợ chồng ông Châu Dính H1, bà Phạm Thị T2 phải chịu 200.000đồng (Hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào số tiền 200.000đồng theo Quyết định thi hành án số 345/QĐDS-CCTHA ngày 11/7/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện LH, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông Châu Dính H1, bà Phạm Thị T2 đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm và án phí Dân sự phúc thẩm đối với ông L. Bà H phải nộp 31.336.400đồng, nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0015099 ngày 25/02/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện LH. Bà Đào Thị Thu H phải nộp tiếp số tiền 31.036.400đồng (Ba mươi một triệu, không trăm ba mươi sáu ngàn, bốn trăm đồng) án phí còn thiếu.

Bà Lê Thị M phải chịu 20.995.000đồng (Hai mươi triệu chín trăm chín mươi lăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

7. Các nội dung khác của bản án sơ thẩm các đương sự không kháng cáo. Viện kiểm sát không kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật.

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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KTNV &THA;
- TAND huyện Lâm Hà (02);
- Chi cục THADS huyện Lâm Hà ;
- Các đương sự (22);
- Lưu HS; Án văn (04).

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

(đã ký)

Lê Thị Vân