

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 29/2025/DS-PT

Ngày: 26-02-2025

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận 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 Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán:

Ông Dư Thành Trung

Bà Huỳnh Nguyễn Thanh Trúc

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đạt Nguyên – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 26 tháng 02 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 179/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2024 về tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 29/2024/DS-ST ngày 02 tháng 5 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 394/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 10 năm 2024; Thông báo về việc mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án Dân sự số 44/TB-TA ngày 11 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Trần Văn T, sinh năm: 1962 (đã chết năm 2021).

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

+ Cụ Trần Thị K, sinh năm: 1936; cư trú tại xóm A, thôn Đ, xã Đ, huyện M, Thành phố Hà Nội; vắng mặt.

+ Bà Đàm Thị N, sinh năm: 1963; cư trú tại thôn H, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

+ Chị Trần Thị Hoài T1, sinh năm: 1985; tạm trú tại thôn H, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

+ Anh Trần Văn T2, sinh năm: 1987; cư trú tại thôn H, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

+ Chị Trần Thị Như H, sinh năm: 1990; cư trú tại số C, West Hemlock CT V, California, USA; vắng mặt.

+ Chị Trần Thị Kim O, sinh năm: 1994; cư trú tại số C, đường T, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

+ Chị Trần Thị Ngọc Á, sinh năm: 1996; cư trú tại thôn H, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

2. Bà Đàm Thị N, sinh năm: 1963; cư trú tại thôn H, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn T3, sinh năm: 1966; cư trú tại số A, đường T, phường B, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 11889, quyền số 10/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 24/11/2022); có mặt.

- *Bị đơn:* Vợ chồng ông Tô Văn H1, sinh năm: 1960, bà Lê Thị Y, sinh năm: 1966; cư trú tại thôn I, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Bà Trương Thị N1, sinh năm: 1965; cư trú tại số E, đường N, tổ I, thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 679, quyền số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 28/02/2024); có mặt.

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

1. Cụ Trần Thị K, sinh năm: 1936; cư trú tại xóm A, thôn Đ, xã Đ, huyện M, Thành phố Hà Nội; vắng mặt.

2. Chị Trần Thị Hoài T1, sinh năm: 1985; tạm trú tại thôn H, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

3. Anh Trần Văn T2, sinh năm: 1987; cư trú tại thôn H, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

4. Chị Trần Thị Như H, sinh năm: 1990; cư trú tại số C West Hemlock CT V, California, USA; vắng mặt.

5. Chị Trần Thị Kim O, sinh năm: 1994; cư trú tại số C, đường T, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

6. Chị Trần Thị Ngọc Á, sinh năm: 1996; cư trú tại thôn H, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Vợ chồng ông Tô Văn H1, bà Lê Thị Y – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 06/11/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 23/12/2020, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của nguyên đơn thì: Vợ chồng ông T, bà N không có mối quan hệ anh em, họ hàng với vợ chồng ông H1, bà Y. Hai bên có quen biết đã lâu, thân thiết, cư trú cùng xã.

Năm 2013 vợ chồng ông T, bà N nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông H1, bà Y quyền sử dụng đất nông nghiệp có diện tích gần 02 ha tại thôn H, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Khi nhận chuyển nhượng thì toàn bộ là đất hoang, giá chuyển nhượng là 150.000.000đ, trả 02 lần, lần đầu trả 80.000.000đ, lần sau trả 70.000.000đ. Vợ chồng ông H1, bà Y đã giao đất cho vợ chồng ông T, bà N từ năm 2013, sau đó nguyên đơn đã tiến hành khai hoang để trồng cà phê. Do nguyên đơn có nợ tiền của bị đơn nên hai bên đã thống nhất cắt lại một nửa diện tích đất trên cho vợ chồng ông H1, bà Y để trừ nợ.

Sau đó, hai bên tự ra thực địa chia đất, cắm mốc cho nhau từ năm 2014, ranh giới sử dụng đất ổn định như hiện nay nhưng không đo đạc thực tế, không qua chính quyền địa phương, giá chuyển nhượng vẫn là 150.000.000đ, không làm giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thời điểm đó đất đã được đo đạc (theo hệ thống bản đồ 299 đo đạc năm 1998 của huyện B) nhưng chưa làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng nguyên đơn đã tiến hành trồng cà phê, sau này có trồng xen thêm một số loại cây ăn trái như hiện trạng hiện nay; có tứ cận: một mặt giáp đất của vợ chồng ông H1, bà Y còn lại và giáp với chủ đất khác không rõ tên (phía dưới liền đất với đất của ông H1), một mặt giáp đất bà T4 (nay là đất của ông C), một mặt giáp đất ông D (nay không rõ ai đang sử dụng), 01 mặt giáp khe đá và đất hoang bà N đang canh tác. Năm 2014 ông H1 tự đăng ký, kê khai toàn bộ diện tích đất nói trên và được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 319, tờ bản đồ số 22, xã L, huyện B trong đó có cả phần đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà N; vợ chồng ông, bà không biết nhưng vẫn quản lý, canh tác ổn định và không có tranh chấp gì với vợ chồng ông H1, bà Y.

Đến năm 2018 nguyên đơn yêu cầu ông H1 làm giấy tờ chuyển nhượng để vợ chồng ông T, bà N làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 05/01/2018 vợ chồng ông H1, bà Y viết giấy chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông, bà với diện tích là 9.800m² thuộc một phần thửa 319, tờ bản đồ số 22 tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng; giá chuyển nhượng là 150.000.000đ. Về diện tích, số thửa, tờ bản đồ là do bị đơn tự viết dựa trên trích lục thửa đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bên chuyển nhượng là vợ chồng ông H1, bà Y cùng ký, ghi họ tên, bên được chuyển nhượng là vợ chồng ông T, bà N. Vợ chồng ông, bà có yêu cầu làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật nhưng bị đơn không làm. Ngày 29/8/2019 vợ chồng ông H1, bà Y viết đơn xin chứng thực chữ

ký, do vợ chồng ông, bà yêu cầu tách thửa, làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bị đơn cam kết sẽ chịu trách nhiệm tách thửa, sang tên diện tích 9.800m² thuộc một phần thửa 319 cho vợ chồng ông, bà; đơn này được Ủy ban nhân dân xã L, huyện B chứng thực ngày 30/8/2019. Tuy nhiên sau đó vợ chồng ông H1, bà Y không làm thủ tục tách thửa, sang tên cho vợ chồng ông, bà như thỏa thuận trước đó.

Năm 2019 huyện B tiến hành đo đạc lại đất theo họa đồ mới, bà N có chỉ ranh và yêu cầu đo đạc diện tích đang quản lý, sử dụng, canh tác thì diện tích thực tế sử dụng là 9.763,9m² thuộc thửa 64, tờ bản đồ số 39 tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Như vậy về diện tích đất thực tế vợ chồng ông, bà vẫn quản lý, canh tác ổn định và vợ chồng ông H1, bà Y không tranh chấp tuy nhiên không làm thủ tục sang tên. Nay theo kết quả đo đạc diện tích đất đang tranh chấp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B ký ngày 14/12/2023 cung cấp cho Tòa án thì khi đo đạc lại bà N trực tiếp chỉ ranh giới có sự chứng kiến của bà Lê Thị Y. Bà N thống nhất diện tích đo đạc này là 8.823,9m² thuộc một phần thửa 319, tờ bản đồ số 22 (cũ) tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Lý do có sự thay đổi về diện tích là do phần diện tích dưới khe đá (hực sâu), ranh giáp đất ông C cây rừng rậm rạp, cỏ mọc hoang hóa nên có sai lệch về diện tích. Tuy nhiên ranh giữa đất bà N đang canh tác giáp phần đất còn lại thửa 319 của vợ chồng ông H1, bà Y rõ ràng, có cọc sắt, chằng dây điện, thẳng xuống là giáp chủ đất khác trồng ranh cây thần tài, không có tranh chấp ranh giới.

Năm 2021 ông T chết không lập di chúc theo quy định của pháp luật. Tài sản đang tranh chấp này giữa vợ chồng bà N, ông T ông H1, bà Y chưa định đoạt. Hàng thừa kế thứ nhất của ông T gồm: bà N, cụ K, ông T2, bà T1, bà H, bà O và bà Á.

Nay bà N yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà và vợ chồng ông H1, bà Y lập ngày 05/01/2018. Yêu cầu công nhận toàn bộ diện tích đất là 8.823,9m² thuộc một phần thửa 319, tờ bản đồ số 22 (cũ) tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà, cụ K, ông T2, bà O, bà T1 và bà Á (những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông T). Bà, cụ K, ông T2, bà O, bà T1 và bà Á sẽ thực hiện việc đăng ký kê khai quyền sử dụng đất nói trên theo quy định của pháp luật.

Do nhận chuyển nhượng đất từ năm 2013, ông H1 tự đi kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2014 nên trước đây bà N có yêu cầu hủy 01 phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng ông H1, bà Y đối với diện tích mình đang canh tác, quản lý. Nay bà rút yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận toàn bộ phần đất đang tranh chấp với vợ chồng ông H1, bà Y thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông T để thực hiện đăng ký kê khai theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu vợ chồng ông H1, bà Y trả lại tiền cây trồng phần diện tích đất còn lại thì nay bà N không yêu cầu nữa. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì bà không đồng ý.

- Theo nội dung đơn phản tố ghi ngày 10/9/2021 của ông Tô Văn H1, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của vợ chồng ông Tô Văn H1, bà Lê Thị Y thì: nguồn gốc của thửa 319, tờ bản đồ số 22 (cũ) tại thôn H, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng là vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng của người khác từ năm 1995 với diện tích khoảng hơn 03ha, khi nhận chuyển nhượng là đất hoang. Năm 1996 -1997 vợ chồng ông, bà đã trồng chè, cà phê trên đất; sau đó đã cắt một phần để chuyển nhượng cho người khác, phần còn lại thì canh tác sử dụng. Ranh giới đất của vợ chồng ông, bà rõ ràng, tứ cận có giáp đất bà T4 (giữa hai hàng cà phê), đất ông T1 (có hàng cây thần tài), đối với phần giáp đất ông H2, ông D thì có mương nước, còn lại giáp đất của ông K1. Năm 2014 vợ chồng ông, bà đăng ký kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 319, tờ bản đồ số 22 tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Do không canh tác được nên năm 2015 vợ chồng ông, bà có cho vợ chồng bà N mượn toàn bộ diện tích đất nói trên để canh tác, lúc này trên đất đã có sẵn cây trồng nhưng do không chăm sóc nên bị chết và vợ chồng ông T, bà N có trồng dặm lại toàn bộ. Vợ chồng ông, bà có đầu tư phân bón chủ yếu là để giữ vườn. Sau đó nguyên đơn phá hết cây chè và tự mua giống trồng dặm cây cà phê, cây bơ; vợ chồng ông, bà đã mua cây giống đưa cho vợ chồng ông T, bà N trồng. Vợ chồng ông, bà có hứa với nguyên đơn nếu chăm sóc tốt thì sẽ tặng cho nguyên đơn ½ diện tích đất trên. Thực tế thì vợ chồng ông, bà chưa tách phần đất cho nguyên đơn mà vợ chồng ông T, bà N tự ý chỉ ranh cho đoàn đo đạc năm 2019 tiến hành đo đạc. Quá trình canh tác đất, vợ chồng ông T, bà N tự khoanh vùng, chia phần đất ra canh tác, phần đất cây trồng phát triển tốt thì nguyên đơn tự nhận, phần còn lại cây trồng xấu thì giao lại cho vợ chồng ông, bà.

Năm 2018 vợ chồng ông, bà có viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 9.800m² thuộc 01 phần thửa 319 như trên cho vợ chồng ông T, bà N và vợ chồng ông, bà cùng ký tên là theo yêu cầu của nguyên đơn để đoàn đo đạc tách thành thửa mới cho vợ chồng ông T, bà N. Về việc vợ chồng ông, bà chứng thực chữ ký cho nguyên đơn là nhằm mục đích là để vợ chồng ông T, bà N vay tiền của người khác. Thực tế vợ chồng ông, bà không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T, bà N, cũng không có việc nhận tiền từ nguyên đơn.

Trong thực tế thì vợ chồng ông, bà không chuyển nhượng 01 phần diện tích đất trên cho bà N, ông T như giấy chuyển nhượng đất lập ngày 05/01/2018 mà hai bên thỏa thuận giao khoán đất cho làm rồi sau này chia đất. Về ranh giới chia đất như hiện nay hai bên canh tác là đúng, một phía thì vợ chồng ông, bà canh tác, một phía thì bà N canh tác. Tuy nhiên do hai bên mâu thuẫn về đường đi vào vườn,

nước tưới, bà N chọn phần đất có cây trồng tốt hơn để canh tác và tự ý đo đạc nên dẫn đến tranh chấp.

Nay vợ chồng ông, bà yêu cầu Tòa án giải quyết: không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận toàn bộ diện tích đất nguyên đơn đang quản lý, canh tác thuộc một phần thửa 319, tờ bản đồ số 22 (cũ) tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông, bà; yêu cầu bà N và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà N gồm: bà N, cụ K, bà Á, bà T1, bà O và ông T2 trả lại toàn bộ diện tích đất trên cho vợ chồng ông, bà (theo trích đo thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B cung cấp cho Tòa án ngày 14/12/2023), yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất viết tay, đơn xin chứng thực chữ ký của vợ chồng. Về phần cây trồng trên đất thì vợ chồng ông, bà đồng ý thanh toán lại toàn bộ giá trị theo kết quả thẩm định giá do Công ty Cổ phần T5 thực hiện. Về chi phí tố tụng, án phí đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Theo lời trình bày của cụ Trần Thị K thì: cụ là mẹ ruột của ông T. Trước khi ông T chết thì vợ chồng con trai của cụ đang khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như trên là đúng. Cụ đồng ý với nội dung khởi kiện trên của vợ chồng ông T, bà N, không yêu cầu giải quyết gì trong vụ án. Việc tranh chấp giữa các bên yêu cầu giải quyết theo pháp luật đồng thời có đơn xin giải quyết vắng mặt.

- Anh T2, chị O, chị Á, chị T1, chị H thống nhất trình bày: Các anh, chị là con ruột của ông T, bà N. Các anh, chị đồng ý với nội dung khởi kiện của cha, mẹ mình; không yêu cầu giải quyết gì trong vụ án này đồng thời xin giải quyết vắng mặt.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 29/2024/DS-ST ngày 02 tháng 5 năm 2024; Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

- Chấp nhận cầu khởi kiện của ông Trần Văn T, bà Đàm Thị N đối với ông Tô Văn H1, bà Lê Thị Y về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

- Bác yêu cầu phản tố của ông Tô Văn H1 “*Yêu cầu hủy giấy chuyển nhượng đất lập ngày 05/01/2018 và đơn xin chứng thực chữ ký lập ngày 19/8/2019*”.

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/01/2018 giữa vợ chồng bà Đàm Thị N, ông Trần Văn T với vợ chồng ông Tô Văn H1, bà Lê Thị Y. Công nhận diện tích đất 8.823,9m² gồm 01 phần thửa 319, tờ bản đồ 22 (cũ) tại thôn H, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của của bà Đàm Thị N, bà Trần Thị K, chị Trần Thị Hoài T1, chị Trần Thị Như H, chị Trần Thị Ngọc Á, chị Trần Thị Kim O và anh Trần Văn T2 (có đo đạc thửa đất đang tranh chấp kèm theo).

Bà Đàm Thị N, bà Trần Thị K, chị Trần Thị Hoài T1, chị Trần Thị Như H, chị Trần Thị Ngọc Á, chị Trần Thị Kim O và anh Trần Văn T2 thực hiện đăng ký kê khai quyền sử dụng đất trên để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

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

Ngày 02/5/2024 vợ chồng ông Tô Văn H1, bà Lê Thị Y kháng cáo đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2018; hủy đơn xin chứng thực chữ ký ngày 29/8/2018 và yêu cầu nguyên đơn phải trả lại diện tích đất 8.823,9m² thuộc một phần thửa 319, tờ bản đồ số 22 tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông, bà đồng ý thanh toán giá trị cây trồng trên đất theo giá trị thẩm định giá hiện nay cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa,

Bà Trương Thị N1, người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông Tô Văn H1, bà Lê Thị Y vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Ông Nguyễn T3, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, không đồng ý với kháng cáo 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 của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Về nội dung: Đề nghị căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông Tô Văn H1, bà Lê Thị Y, sửa Bản án sơ thẩm về cách tuyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quan hệ tranh chấp giữa các bên đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định theo đúng quy định của pháp luật; đơn kháng cáo của vợ chồng ông Tô Văn H1, bà Lê Thị Y; thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của vợ chồng ông H1, bà Y thì thấy rằng:

[2.1] Theo hồ sơ vụ án thể hiện: Theo nguyên đơn thì nguồn gốc của diện tích đất 8.823,9m² thuộc một phần thửa 319, tờ bản đồ số 22 (cũ) tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng mà hiện nay các bên đang tranh chấp là do vợ chồng ông T, bà N nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Tô Văn H1, bà Lê Thị Y vào năm 2013.

Còn theo bị đơn thì diện tích đất nói trên có nguồn gốc do vợ chồng ông H1, bà Y nhận chuyển nhượng của người khác từ năm 1995, đến năm 2015 vợ chồng ông, bà cho vợ chồng ông T, bà N mượn để canh tác; việc lập giấy sang nhượng

cũng như đơn xin chứng thực chữ ký là để giúp cho nguyên đơn có cơ sở vay tiền của người khác chứ không có việc chuyển nhượng trong thực tế.

[2.2] Xét thấy: Theo nội dung của giấy chuyển nhượng đất lập ngày 05/01/2018 thể hiện: vợ chồng ông Tô Văn H1, bà Lê Thị Y đồng ý chuyển nhượng một phần thửa đất số 319, tờ bản đồ số 22 tại thôn H, xã L, huyện B có diện tích 9.800m² cho vợ chồng ông Trần Văn T, bà Đàm Thị N với giá thỏa thuận là 150.000.000đ. Tại giấy chuyển nhượng này thì vợ chồng ông H1, bà Y cũng xác nhận là đã nhận đủ tiền và giao đất cho vợ chồng ông T, bà N canh tác.

Đến ngày 29/8/2019 vợ chồng ông H1, bà Y làm đơn xin xác nhận chữ ký trong đó nội dung: vợ chồng ông, bà có thửa đất thửa đất số 319, tờ bản đồ số 22 thuộc thôn H, xã L diện tích 19.603m², giao cho vợ chồng ông T, bà N chăm sóc từ 2013 đến 2018. Đến năm 2019 đã tách thửa để làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T, bà N với diện tích 9.800m², đã làm xong các thủ tục, chờ đến ngày cấp sổ và đơn xác nhận được Ủy ban nhân dân xã L, huyện B chứng thực.

Vợ chồng ông H1, bà Y cho rằng việc viết các giấy sang nhượng, đơn xác nhận này chỉ nhằm mục đích giúp nguyên đơn vay tiền của người khác nhưng không đưa ra được căn cứ để chứng minh, nguyên đơn cũng không thừa nhận nên không có căn cứ để xem xét. Do đó, có cơ sở xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là có xảy ra trên thực tế.

[2.3] Mặt khác, qua kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm thì phần diện tích đất nguyên đơn đang tranh chấp với phần diện tích đất còn lại của vợ chồng ông H1, bà Y có ranh giới rõ ràng, được phân định bằng dây điện, cọc sắt kéo giữa hai hàng cà phê của nhà bà N và của nhà ông H1; cây trồng trên đất nguyên đơn đang sử dụng chủ yếu là cây cà phê giống Thiện Trường trồng từ năm 2014 xen kẽ cây bơ hạt, bơ 034 trồng năm 2019, điều này phù hợp với thời điểm mà vợ chồng ông T, bà N cho rằng nhận chuyển nhượng phần đất này của vợ chồng ông H1, bà Y.

Như vậy, có căn cứ để xác định vợ chồng ông H1, bà Y đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà N một phần đất thuộc thửa 319, tờ bản đồ số 22 tại thôn H, xã L, huyện B từ năm 2013; việc hai bên lập lại hợp đồng ngày 05/01/2018 là nhằm mục đích xác định lại việc chuyển nhượng trước đó. Do vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để công nhận việc chuyển quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T, bà N với vợ chồng ông H1, bà Y.

Do hiện nay ông T đã chết, không để lại di chúc nên cần công nhận toàn bộ diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của bà N và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông T để những người này thực hiện đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất trên theo quy định của pháp luật là phù hợp; các bên tranh chấp di sản thừa kế mà ông T để lại nên không đề cập.

[2.4] Theo kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B thực hiện ngày 14/12/2023 thì hiện trạng sử dụng thực tế của gia đình bà N là 8.823,9m², ít hơn so với thỏa thuận chuyển nhượng của các bên; tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án bà N chỉ yêu cầu công nhận đối với phần đất theo hiện trạng thực tế hiện nay nên cần ghi nhận.

[2.5] Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng ông H1, bà Y trên phần diện tích mà vợ chồng ông T, bà N đang canh tác, quản lý thì quá trình giải quyết vụ án bà N rút yêu cầu này nên không xem xét.

[2.6] Đối với yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Tô Văn H1, bà Lê Thị Y về việc yêu cầu nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2018; hủy đơn xin chứng thực chữ ký ngày 29/8/2018 thì như đã phân tích việc chuyển nhượng giữa các bên là có xảy ra trên thực tế; các văn bản nói trên lập ra là nhằm xác nhận lại giao dịch đã được thực hiện trước đó. Tại thời điểm lập các văn bản nói trên thì vợ chồng ông H1, bà Y có đủ năng lực hành vi dân sự để nhận biết hậu quả pháp lý của việc ký vào các văn bản này. Hơn nữa, vợ chồng ông H1, bà Y cho rằng chỉ cho nguyên đơn cho mượn đất, thỏa thuận canh tác đầu tư để chia diện tích ra như hiện nay nhưng không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ để chứng minh nên không có cơ sở để xem xét. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng ông H1, bà Y là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng và toàn diện nội dung vụ án; vợ chồng ông Tô Văn H1, bà Lê Thị Y kháng cáo nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào mới so với các tài liệu, chứng cứ đã được cấp sơ thẩm thu thập để làm thay đổi bản chất vụ án nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn, tuy nhiên cần sửa một phần Bản án sơ thẩm về cách tuyên để đương sự được quyền làm thủ tục đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

[4] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, đương sự có yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản với chi phí hết 43.483.518đ; trong đó bà N nộp tạm ứng 15.483.518đ; ông H1 nộp tạm ứng 28.000.000đ. Do yêu cầu khởi kiện của bà N được chấp nhận nên cần buộc bị đơn chịu toàn bộ chi phí này là có căn cứ; cụ thể: Buộc vợ chồng ông Tô Văn H1, bà Lê Thị Y phải thanh toán lại cho bà Đàm Thị N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T số tiền 15.483.518đ nói trên.

[5] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên vợ chồng ông Tô Văn H1, bà Lê Thị Y phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận; yêu cầu phản tố của vợ chồng ông H1, bà Y không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên ông Tô Văn H1 là người cao tuổi theo Luật Người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp án phí theo quy định nên cần miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho ông H1 là có căn cứ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 689, 697, 698 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Căn cứ các Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, các khoản 2, 5 Điều 26, khoản 2 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 kháng cáo của vợ chồng ông Tô Văn H1, bà Lê Thị Y; sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số 29/2024/DS-ST ngày 02 tháng 5 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận câu khởi kiện của vợ chồng ông Trần Văn T (đã chết), bà Đàm Thị N; những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T là bà Đàm Thị N, cụ Trần Thị K, chị Trần Thị Hoài T1, chị Trần Thị Như H, chị Trần Thị Ngọc Á, chị Trần Thị Kim O và anh Trần Văn T2 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với vợ chồng ông Tô Văn H1, bà Lê Thị Y.

1.1. Công nhận Giấy chuyển nhượng đất lập ngày 05/01/2018 (bản viết tay) giữa vợ chồng ông Trần Văn T, bà Đàm Thị N với vợ chồng ông Tô Văn H1, bà Lê Thị Y.

Công nhận diện tích đất 8.823,9m² thuộc một phần thửa 319, tờ bản đồ 22 (cũ) tọa lạc tại thôn H, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của của bà Đàm Thị N, cụ Trần Thị K, chị Trần Thị Hoài T1, chị Trần Thị Như H, chị Trần Thị Ngọc Á, chị Trần Thị Kim O và anh Trần Văn T2.

(Có họa đồ đo vẽ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B thực hiện ngày 14/12/2023 kèm theo).

1.2. Bà Đàm Thị N, cụ Trần Thị K, chị Trần Thị Hoài T1, chị Trần Thị Như H, chị Trần Thị Ngọc Á, chị Trần Thị Kim O và anh Trần Văn T2 được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký biến động quyền sử dụng đối với diện tích đất nói trên trên để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

1.3 Buộc vợ chồng ông Tô Văn H1, bà Lê Thị Y có trách nhiệm giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 138349 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 09/12/2014 cho bà Đàm Thị N, cụ Trần Thị K, chị Trần Thị Hoài T1, chị Trần Thị Như H, chị Trần Thị Ngọc Á, chị Trần Thị Kim O và anh Trần Văn T2 để làm thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đối với diện tích đất nói trên. Trường hợp vợ chồng ông H1, bà Y không giao thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2024.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Tô Văn H1 về việc “*Yêu cầu hủy giấy chuyển nhượng đất lập ngày 05/01/2018 và đơn xin chứng thực chữ ký lập ngày 19/8/2019*” đối với ông Trần Văn T (đã chết), bà Đàm Thị N; những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T là bà Đàm Thị N, cụ Trần Thị K, chị Trần Thị Hoài T1, chị Trần Thị Như H, chị Trần Thị Ngọc Á, chị Trần Thị Kim O và anh Trần Văn T2 và bà Đàm Thị N.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc vợ chồng ông Tô Văn H1, bà Lê Thị Y phải chịu 43.483.518đ chi phí tố tụng xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản. Vợ chồng ông H1, bà Y có trách nhiệm trả lại cho bà Đàm Thị N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T là bà Đàm Thị N, cụ Trần Thị K, chị Trần Thị Hoài T1, chị Trần Thị Như H, chị Trần Thị Ngọc Á, chị Trần Thị Kim O và anh Trần Văn T2 số tiền 15.483.518đ (mười lăm triệu bốn trăm tám mươi ba nghìn năm trăm mười tám đồng).

4. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

+ Miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho ông Tô Văn H1. Bà Lê Thị Y phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 600.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005089 ngày 14/9/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông H1 được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm còn thừa.

+ Nguyên đơn không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm. Bà Đàm Thị N, cụ Trần Thị K, chị Trần Thị Hoài T1, chị Trần Thị Như H, chị Trần Thị Ngọc Á, chị Trần Thị Kim O và anh Trần Văn T2 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 0004833 ngày 12/3/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

- Án phí phúc thẩm:

+ Miễn toàn bộ án phí Dân sự phúc thẩm cho ông Tô Văn H1.

+ Bà Lê Thị Y phải chịu 300.000đ án phí Dân sự phúc thẩm, được trừ vào 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 0007029 ngày 04/6/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng. Bà Y đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

5. Về nghĩa vụ thi hành án:

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 (01);
- Phòng TTr, KTr & THA (01);
- TAND huyện Bảo Lâm (01);
- Chi cục THADS huyện Bảo Lâm (01);
- Các đương sự (05);
- 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