

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 181/2023/DS-PT

Ngày: 22-9-2023

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Đức

Ông Nguyễn Thành Tâm

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

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

Ngày 22 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 41/2023/TLPT-DS ngày 16 tháng 3 năm 2023 về tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 05/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 78/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 3 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 145/2023/QĐPT ngày 21/8/2023, Thông báo về việc mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án Dân sự số 669/TB-TA ngày 06/9/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê TN, sinh năm: 1987; cư trú tại thôn A, xã HA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê CT, sinh năm: 1972; địa chỉ liên hệ: số 135, đường NCT, Phường B, thành phố Y, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 2653, quyền số 04/2023TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng PLA chứng nhận ngày 15/4/2023); có mặt.

- Bị đơn: Ông KS, sinh năm: 1964 (chết ngày 20/02/2023).

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng:

1. Chị KD, sinh năm: 1988; cư trú tại thôn A, xã HA, huyện X, tỉnh Lâm

Đồng; có mặt.

2. Chị KK, sinh năm: 1991; cư trú tại thôn B'Re, xã Phú Hội, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

3. Chị KT, sinh năm: 1996; cư trú tại thôn K, xã LK, huyện TX, tỉnh Thanh Hóa; có đơn đề nghị vắng mặt.

4. Anh KH, sinh năm: 1997; cư trú tại số 180A, thôn A, xã HT, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; có đơn đề nghị vắng mặt.

5. Chị KD2, sinh năm: 1999; cư trú tại số 180A, thôn A, xã HT, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

6. Chị KP, sinh năm: 1989; cư trú tại số 180A, thôn A, xã HT, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

7. Chị KM, sinh năm: 2006; cư trú tại số 180A, thôn A, xã HT, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

8. Anh KT1, sinh năm: 2009; cư trú tại số 180A, thôn A, xã HT, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; có đơn đề nghị vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của chị KM, anh KT1: Chị KD, sinh năm: 1988; cư trú tại thôn A, xã HA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo pháp luật (chị ruột); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Phan TLT, sinh năm: 1961; địa chỉ liên hệ: số 58/13, đường NC, Phường D, thành phố Y, tỉnh Lâm Đồng. Luật sư của Văn phòng Luật sư PLT - Đoàn Luật sư tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị KD, sinh năm: 1988; cư trú tại thôn A, xã HA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

2. Anh KD1, sinh năm: 1989; cư trú tại thôn A, xã HA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

3. Chị KK, sinh năm: 1991; cư trú tại thôn BR, xã PH, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

4. Chị KT, sinh năm: 1996; cư trú tại thôn K, xã LK, huyện TX, tỉnh Thanh Hóa; có đơn đề nghị vắng mặt.

5. Anh KH, sinh năm: 1997; cư trú tại số 180A, thôn A, xã HT, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; có đơn đề nghị vắng mặt.

6. Chị KD2, sinh năm: 1999; cư trú tại số 180A, thôn A, xã HT, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

7. Chị KP, sinh năm: 1989; cư trú tại số 180A, thôn A, xã HT, huyện X,

tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

8. Chị KM, sinh năm: 2006; cư trú tại số 180A, thôn A, xã HT, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

9. Anh KT1, sinh năm: 2009; cư trú tại số 180A, thôn A, xã HT, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; có đơn xin vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của chị KM, anh KT1: Chị KD, sinh năm: 1988; cư trú tại thôn A, xã HA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo pháp luật (chị ruột); có mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông KS - Bị đơn; chị KD - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 26/4/2020, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của bà Lê TN thì:

Ông KS là chủ sử dụng các thửa đất số 230, 249, 17, 135, 249, 245, 246, 244, 242, 238, 237 tờ bản đồ số 21, 23 có tổng diện tích là 24.935m² được Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 26/9/1994.

Ngày 23/5/2014 giữa bà và ông KS có làm hợp đồng thuê đất; đến ngày 16/5/2015 ông KS làm giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp cho bà với diện tích chuyển nhượng là 1.000m², đã trừ lộ giới, với giá chuyển nhượng là 100.000.000đ. Sau khi lập giấy chuyển nhượng, bà đã trả cho ông KS số tiền 20.000.000đ; ngày 04/12/2015 bà trả tiếp cho ông KS 60.000.000đ. Tổng cộng bà đã trả cho ông KS là 80.000.000đ.

Lô đất nhận chuyển nhượng có tứ cận như sau: phía Tây Bắc giáp Quốc lộ 20; phía Nam giáp đất ông HA; phía Đông giáp đất ông KS; phía Bắc giáp đất nhà DT.

Việc lập giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 16/5/2015 giữa bà và ông KS có ông KB (anh vợ ông KS) và 04 người con của ông KS là KH, KT, KS và KD đều thống nhất đồng ý và ký tên vào giấy chuyển nhượng. Giấy chuyển nhượng này do ông N là hàng xóm viết, nay ông N đã chết. Sau khi nhận chuyển nhượng thì bà đã tiến hành san lấp mặt bằng và đổ đất vì lúc này đất thấp hơn mặt đường Quốc lộ 20 khoảng 1,5m. Năm 2016 bà xây căn nhà cấp 4, sinh sống trên đất từ đó đến nay, diện tích đất còn lại bà sử dụng canh tác trồng hoa màu.

Ông KS cho rằng giấy tờ ký là hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là không đúng vì trên thực tế hai bên đã ký giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 16/5/2015; khi con gái ông KS nghe ông KS, ông KB nói chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà nên ép bà phải lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Bản gốc của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 23/5/2014 bà đã nộp cho Tòa án, còn hợp đồng thuê đất ngày 10/12/2015 thì bản thân bà không biết.

Bà đã nhiều lần yêu cầu ông KS thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để chuyển nhượng diện tích đất nói trên nhưng bị đơn không thực hiện. Vào khoảng tháng 6/2018 bà đến nhà ông KS và yêu cầu được trả hết số tiền còn thiếu nhưng ông KS không nhận và gây khó khăn, không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà. Đến khoảng tháng 9/2019 bà tiếp tục đến nhà ông KS để đề nghị được thanh toán hết số tiền còn lại nhưng ông KS vẫn không nhận và không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà.

Bản gốc “Giấy chuyển nhượng đất nông nghiệp” ngày 16/5/2015 do bị đơn mới nộp, bà không biết đến giấy này. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc gia đình ông KS tiếp tục thực hiện hợp đồng, thực hiện các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng lô đất có diện tích 1.000m² theo giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và theo sơ đồ kèm theo giấy chuyển nhượng nói trên, trong đó có 203,8m² lộ giới theo họa đồ đo vẽ hiện trạng thì diện tích thực tế sử dụng dư 559,7m². Nhà trên đất do bà tự xây dựng, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Theo lời trình bày của ông KS và chị KD thì: Trong khoảng thời gian năm 2015 gia đình ông KS có cho bà Lê TN thuê quyền sử dụng đất với diện tích 2.000m² với số tiền là 4.500.000đ/1.000m²/năm, thời hạn thuê là 05 năm. Hai bên thỏa thuận với nhau bằng lời nói; không làm hợp đồng thuê.

Sau khoảng mấy tháng thì bà TN đổ đất xây bờ kè làm móng chuẩn bị xây nhà; khi bà TN tiến hành xây dựng thì gia đình có nắm bắt được thông tin của một người hàng xóm nói là bà TN đến để vay tiền trả tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình.

Sau đó, bà TN lợi dụng vào lúc trưa các con của ông KS không có ở nhà đã đến gặp ông KS và nói ông KS lẫn tay vào một tờ giấy để làm giấy thuê đất trong khi ông KS không biết chữ. Từ đó gia đình thấy bà TN có những điều mờ ám, không rõ ràng nên đã mời bà TN và bà Đỗ TH đến để viết lại giấy thuê đất cho rõ ràng.

Vào khoảng tháng 12/2019, bà TN có đến nhà để giao số tiền thuê quyền sử dụng đất của năm thứ 04 là 13.000.000đ. Chị KD là người ký nhận số tiền này vào hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, bản gốc do bà TN giữ. Bà TN có thừa nhận là bản gốc hợp đồng thuê đất bà đang giữ nhưng hiện nay bà đã làm thất lạc.

Cũng tại thời điểm thanh toán tiền thuê đất năm thứ 04 bà TN đã đặt vấn đề với gia đình ông KS tạo điều kiện chuyển nhượng cho bà TN diện tích đất đang cho thuê với lý do đã đổ đất và xây nhà; nhưng gia đình không đồng ý vì bà TN ra giá chuyển nhượng không hợp lý.

Theo lời trình bày của bà TN thì vào ngày 16/5/2015 ông KS, ông KB nhận 20.000.000đ, ngày 04/12/2015 nhận 60.000.000đ, tổng cộng 80.000.000đ là không đúng. Gia đình ông KS chỉ nhận tiền thuê quyền sử dụng đất lần 01 là 20.000.000đ, lần 02 là 13.000.000đ và lần 03 là 13.000.000đ và ký vào bản gốc hợp đồng thuê quyền sử dụng đất; nay gia đình ông KS không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án xem xét, giúp đỡ gia đình ông giữ lại lô đất nói trên.

Tại Bản án số 01/2023/DS-ST ngày 05 tháng 01 năm 2023; Toà án nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê TN.

1. Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông KS cùng các con KS, KH, KD và bà Lê TN theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/5/2015 đối với thửa đất số: một phần thửa số 10, một phần thửa số 9, một phần thửa số 7 - tờ bản đồ số: 22 (299), tổng diện tích chuyển nhượng: 1000m², tọa lạc tại thôn A, xã HA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; có vị trí tứ cận theo hợp đồng là: hướng Tây giáp Quốc lộ 20 - cạnh dài 14,5m, hướng Nam giáp đất ông Hà An- cạnh dài 45,18- 20,32, hướng Bắc giáp đất còn lại của ông KS- cạnh dài 66,95m, hướng Đông giáp phần đất còn lại của gia đình ông KS- cạnh dài 12,45-3,78 thuộc tổng diện tích đất 24.935m², thửa đất số 230, 249, 17, 135, 249, 245, 246, 244, 242, 238, 237 tờ bản đồ số 21, 23 xã HA, huyện X do Ủy ban nhân dân huyện X, Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B457031 ngày 26/9/1994 cho ông KS. Có họa đồ kèm theo.

2. Buộc ông KS cùng các con KS, K'D1, KH, KP, KD, KK, KT, KT1, KM phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/5/2015 giữa ông KS cùng các con KS, KH, KD và bà Lê TN.

3. Bà Lê TN phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp cho gia đình ông KS số tiền 38.600.000đ.

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

Ngày 16/01/2023 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐ-VKS-DS đề nghị hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Ngày 09/01/2023 ông KS và chị KD có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa,

Chị KD và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bị đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Ông Lê Cao Tánh, người đại diện theo ủy quyền của bà Lê TN, 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. Về nội dung: Đề nghị chấp nhận Quyết định kháng nghị số phúc thẩm số 02/QĐ-VKS-DS ngày 16/01/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện X và kháng cáo của ông KS, chị KD; hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm; giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc bà Lê TN có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông KS cùng các con là chị KD, anh KH, chị KT và bà theo giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/5/2015. Ông KS cùng với các con không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp.

Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Về tố tụng: sau khi cấp sơ thẩm xét xử xong thì ông KS chết nên cần đưa những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bị đơn tham gia tố tụng với tư cách là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông KS là phù hợp với quy định tại Điều 74 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[3] Nguyên đơn cho rằng vào ngày 16/5/2015 bà và ông KS làm giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp với diện tích là 1.000m²; (đã trừ lộ giới); có tứ cận: phía Tây Bắc giáp Quốc lộ 20; phía Nam giáp đất ông Hà An; phía Đông giáp đất ông KS; phía Bắc giáp đất nhà Đại Tân. Giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận là 100.000.000đ; đã thanh toán cho được 80.000.000đ. Giấy chuyển nhượng có chữ ký của ông KS và 04 người con của ông KS là KH, KT, KS và KD cùng người làm chứng là ông KB (anh vợ ông KS),

Bị đơn không đồng ý mà cho rằng bà TN có đưa cho gia đình bị đơn gồm ông KB, anh KH, chị KT, anh KS và chị KD tờ giấy không có nội dung và yêu cầu ký tên ở mặt sau để bà TN làm giấy thuê quyền sử dụng đất; ngoài ra ông KS trình bày do không biết chữ nên lúc các con ông không có nhà bà TN đã đến

yêu cầu ông lăn tay vào giấy này, ông không biết đây là giấy chuyển nhượng vì lúc đó trong giấy không có nội dung chuyển nhượng.

[4] Xét thấy, “*Giấy chuyển nhượng đất nông nghiệp*” ngày 16/5/2015 do nguyên đơn cung cấp thể hiện có nhiều nét chữ và nhiều màu mực được viết ra; tại mặt sau của giấy chuyển nhượng thì phần nội dung cũng được viết lên bên ngoài phần lề trên của giấy và khoảng cách các chữ cũng không đều (có lúc các chữ sát nhau và có lúc các chữ lại cách xa nhau). Điều này không phù hợp với việc soạn thảo và viết chữ thông thường. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 30/8/2023 bà TN cũng thừa nhận bà là người ghi thêm dòng chữ “Ngày tháng năm” trong giấy chuyển nhượng. Như vậy, cần làm rõ việc các dòng chữ được viết lên phía trên lề của trang giấy và việc viết thêm được thực hiện lúc nào bởi lẽ bị đơn trình bày khi nguyên đơn đưa tờ giấy này cho bị đơn thì không có các dòng chữ này.

Đồng thời, tại Kết luận giám định số 898/KL-KTHS ngày 10/10/2022 của Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Lâm Đồng đã thể hiện: “Không đủ cơ sở kết luận chữ ký, chữ viết ghi tên KB ... trên tài liệu cần giám định... so với chữ ký, chữ viết ghi trên tài liệu so sánh... cùng một người ký và viết ra hay không và không đủ cơ sở kết luận chữ ký, chữ viết ghi tên KS ... trên tài liệu cần giám định... so với chữ ký, chữ viết ghi trên tài liệu so sánh... có phải do cùng một người ký và viết ra hay không”.

Bên cạnh đó, hồ sơ vụ án còn có tài liệu là “*Giấy hợp đồng thuê đất*” ngày 10/12/2015 do bị đơn cung cấp. Bị đơn trình bày sau khi nghe thông tin của một người hàng xóm nói về việc bà TN đến vay tiền để trả tiền đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gia đình ông KS thì bị đơn đã yêu cầu nguyên đơn viết lại giấy này để xác định rõ ràng việc cho thuê quyền sử dụng đất. Mặc dù, chứng cứ này chỉ là bản phô tô, tuy nhiên tại biên bản làm việc ngày 20/5/2020 bà TN thừa nhận “....sau khi hai bên đã ký *giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất* ngày 16/5/2015 rồi thì con gái ông Sim là KS nghe ông Sim và ông KB bán đất cho tôi nên ép tôi lập *hợp đồng thuê đất*. Bản gốc *hợp đồng thuê đất* ngày 10/12/2015 do đã lâu nên đã bị thất lạc và tôi nghĩ *giấy chuyển nhượng* đã *hợp pháp* nên tôi không để ý đến *hợp đồng thuê đất* này”. Do đó, trên thực tế bà TN vẫn thừa nhận việc có tồn tại *hợp đồng thuê đất* này, tuy nhiên bà TN cho rằng *hợp đồng* này là viết cho *hợp đồng thuê* vào năm 2014 là mâu thuẫn và bản thân bà TN cũng không lý giải được việc tại sao lại phải ký *hợp đồng thuê quyền sử dụng đất* này trong khi trước đó giữa các bên đã ký *hợp đồng chuyển nhượng*.

[5] Mặt khác, hồ sơ vụ án còn thể hiện diện tích đất nói trên được Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/9/1994 cho ông KS đối với diện tích 24.935m² gồm các thửa 230, 249, 17, 135 tờ bản đồ số 21, các thửa số 249, 245, 244, 246, 291, 238, 237, 239, 247, 234, 243, 752, 721

tờ bản đồ số 23 và các thửa số 7, 8, 10, 11, 12, 24, 23, 22, 25, 27, 26, 31, 34, 74, 75, 29, 240 tờ bản đồ số 22.

Tại thời điểm này, tuy Giấy chứng nhận được cấp cho một mình ông KS vào ngày 26/9/1994; nhưng vợ chồng ông KS, bà KB1 sống chung với nhau từ trước năm 1986; những người con của ông KS đều thừa nhận đây là tài sản được hình thành trong quá trình chung sống của vợ chồng ông KS, bà KB1 nên đây là tài sản chung của vợ chồng nguyên đơn. Bà KB1 chết năm 2013, không lập di chúc, do đó trong tổng diện tích đất 24.935m² thì có cả di sản của bà KB1 để lại chưa được chia theo pháp luật. Những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà KB1 gồm ông KS và 09 người con nên nếu có việc vào ngày 16/5/2015 các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông KS cùng với 04 người con là KH, KT, KS và KD kí vào giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà TN là chưa đầy đủ do di sản này chưa được phân chia. Ngoài ra, trong 1.000m² mà hiện nay các bên đang tranh chấp thuộc một phần các thửa số 7, 8, 9, 10, tờ bản đồ số 22 (299), trong đó thửa số 9 tại thời điểm chuyển nhượng cũng như hiện nay chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B457031 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông KS ngày 26/9/1994 thì các thửa số 7, 8, 10 có mục đích sử dụng là đất 01 vụ lúa.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 191 Luật Đất đai 2013 thì “Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa”. Tại phiên tòa ngày 30/8/2023 bà TN thừa nhận bản thân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp nên căn cứ vào quy định của điều luật vừa viện dẫn thì bà TN không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa. Do vậy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà TN và ông KS cùng với một số người con (nếu có) cũng vô hiệu ngay từ đầu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào quá trình sử dụng đất của bà TN và nội dung giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất do nguyên đơn cung cấp để cho rằng bị đơn có chuyển nhượng và đã nhận tiền thanh toán tương đương 2/3 giá trị đất; trong khi số tiền nguyên đơn trình bày đã giao cho bị đơn và số tiền bị đơn thừa nhận đã nhận có sự mâu thuẫn; để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng quy định của pháp luật.

Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận; và có căn cứ để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông KS và bà TN nếu có xảy ra trong thực tế thì cũng vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết.

[6] Bên cạnh đó, trên phần diện tích đất tranh chấp hiện nay có bà TN và con của bà TN đang quản lý, sử dụng đất. Hơn nữa, ông K'H1 là con của vợ chồng ông KS, bà KB1 đã chết vào năm 2016, có vợ tên là KP và con tên là TKD, quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm; Tòa án cấp sơ thẩm không đưa con của bà TN; vợ, con của ông K'H1 tham gia tố tụng trong vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[7] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và nội dung, chưa làm rõ các vấn đề vừa nêu; làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần chấp nhận kháng cáo của ông KS, chị KD và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện X; hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng để giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[8] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo vẽ, thẩm định giá, xem xét thẩm định tại chỗ, giám định (đã quyết toán xong) sẽ được xem xét khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[9] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông KS (những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là chị KD, chị KK, chị KT, anh KH, chị KD2, chị KP, chị KM, anh KT1) và chị KD không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Án phí Dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ 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.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị số phúc thẩm số 02/QĐ-VKS-DS ngày 16/01/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng.

Chấp nhận kháng cáo của ông KS (đã chết; những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là chị KD, chị KK, chị KT, anh KH, chị KD2, chị KP, chị KM, anh KT1) và chị KD.

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 05 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bà Lê TN với ông KS (đã

chết); những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là chị KD, chị KK, chị KT, anh KH, chị KD2, chị KP, chị KM, anh KT1.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

2. Về án phí: Ông KS (những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là chị KD, chị KK, chị KT, anh KH, chị KD2, chị KP, chị KM, anh KT1) và chị KD không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm; ông KS (những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là chị KD, chị KK, chị KT, anh KH, chị KD2, chị KP, chị KM, anh KT1) và chị KD được nhận lại 600.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008572 ngày 31/01/2023 và số 0008575 ngày 01/02/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện X, tỉnh Lâm Đồng.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND huyện X (01);
- Chi cục THADS huyện X (01);
- Đường sự (09);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

(Đã ký)

Huỳnh Châu Thạch