

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 38/2024/DS-PT

Ngày: 25-3-2024

V/v: “Kiện đòi tài sản và 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 Vũ Thị Nguyệt

Các Thẩm phán:

Ông Huỳnh Châu Thạch

Ông Nguyễn Văn Thanh

- **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 25 tháng 3 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 10/2024/TLPT-DS ngày 19 tháng 01 năm 2024 về việc “*Tranh chấp kiện đòi tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2023/DS-ST ngày 06 tháng 11 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 38/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Ka N, sinh năm 1964; cư trú tại thôn Đ, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Ka Y, sinh năm: 1967; cư trú tại thôn Đ, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 18/5/2021); có mặt.

- **Bị đơn:** Bà Lê Thị N1, sinh năm 1983; cư trú tại thôn H, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Cao T, sinh năm 1985; địa chỉ: Số A, đường N, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 07/6/2021); có mặt.

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

1. Ông K, sinh năm 1953; cư trú tại thôn Đ, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

2. Vợ chồng ông Trần Văn Đ, sinh năm 1966, bà Trần Thị L, sinh năm 1975; cư trú tại thôn H, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Ông Phạm Ngọc V, sinh năm 1969; cư trú tại thôn K, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Văn phòng C; địa chỉ số F, Quốc lộ B, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Đức K1 - Trưởng văn phòng; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:*

+ Bà K2 – Nguyên đơn;

+ Ông Phạm Ngọc V – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ghi ngày 08/02/2021, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng của bà Ka Y là người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn thì: Vào ngày 29/01/2011, vợ chồng bà Ka N, ông K có chuyển nhượng cho ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị L diện tích đất 4 sào chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ranh giới bốn mặt cụ thể phía đông giáp đất bà K3, chồng K4, phía tây giáp ông Tùng L1, phía nam giáp suối tập thể, phía bắc giáp đường với giá chuyển nhượng 40.000.000đ.

Hai bên đã giao nhận đầy đủ số tiền chuyển nhượng và nhận đất sử dụng. Đến năm 2018 gia đình được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 307494 ngày 06/8/2018 mang tên ông K, bà Ka N diện tích 4.056,20m² thửa đất số 258, tờ bản đồ số 50 tại xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Do không biết đây là sổ cấp cho diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông Đ, bà L nên vợ chồng bà Ka N, ông K thế chấp sổ để vay vốn. Khi biết được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cấp cho diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông Đ, bà L và hiện nay bà Lê Thị N1 đang sử dụng nên bà Ka N, ông K đã thông báo cho bà N1 được biết. Bà N1 có nói với bà Ka N hiện nay không tiếp tục sử dụng đất nữa, có nhu cầu sang nhượng lại đất cho bà Ka N với giá 200.000.000đ tuy nhiên do gia đình không thu xếp được số tiền 200.000.000đ trả cho bà N1 nên bà N1 đã khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã N Tại Biên bản hòa giải vào ngày 31/12/2020 bà N1 đưa ra ý kiến đến hết ngày 30/3/2021 bà Ka N mua lại lô đất trên thì bà N1 bán lại với giá 200.000.000đ; gia đình bà Ka N đã thực hiện đúng nội dung hòa giải trên, từ ngày 19/01/2021 gia đình đã thu xếp được số tiền 200.000.000đ để trả cho bà

N1 tuy nhiên không gặp được bà N1, gọi điện thoại cho bà N1 nhiều lần để hẹn trả tiền nhưng bà N1 không nghe máy.

Nay bà Ka N khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị N1 trả lại diện tích đất 4.056,20m² thửa đất số 258, tờ bản đồ số 50 tại xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 307494 ngày 06/8/2018 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp mang tên ông K, bà Ka N. Bà Ka N, ông K đồng ý trả cho bà Lê Thị N1 số tiền 200.000.000đ.

Đối với việc chuyển nhượng diện tích đất 4.056,20m² thửa đất số 258, tờ bản đồ số 50 tại xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cho ông Đ, bà L thì bà Ka N, ông K vẫn đồng ý chuyển nhượng và không có tranh chấp gì với ông Đ, bà L. Tuy nhiên ông Đ, bà L đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà N1 và bà N1 đồng ý chuyển nhượng lại đất cho bà N, ông K với giá 200.000.000đ nên mới xảy ra tranh chấp và khởi kiện tại Tòa án. Vào ngày 01/6/2021, bà N, ông K có chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông Phạm Ngọc V với giá chuyển nhượng 450.000.000đ, hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2021 được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 4946, quyền số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGDH, hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 307494 ngày 06/8/2018 bản chính do ông Phạm Ngọc V quản lý.

Bà Ka N không đồng ý đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 4.056,20m² thửa đất số 258, tờ bản đồ số 50 tại xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng theo biên bản sang nhượng rẫy cà phê ngày 29/01/2011 ký kết giữa bà Ka N, ông K và vợ chồng ông Đ, bà L; Giấy sang đất cà phê ngày 19/4/2012 ký kết giữa vợ chồng ông Đ, bà L và bà Lê Thị N1.

Bà Ka N không đồng ý đối với yêu cầu phản tố của bị đơn đối với về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 4.056,20m² thửa đất số 258, tờ bản đồ số 50 xã N, huyện Đ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2021 ký kết giữa bà Ka N, ông K và ông Phạm Ngọc V được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 4946, quyền số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD.

Bà Ka N đồng ý với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông V về việc yêu cầu bà Ka N, ông K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 4.056,20m² thửa đất số 258, tờ bản đồ số 50 xã N, huyện Đ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2021 được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 4946, quyền số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD. Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng nhận tại Văn phòng C, số công chứng 4946, quyền số

02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD bị tuyên bố vô hiệu thì bà Ka N đồng ý thanh toán số tiền đã nhận của ông V là 450.000.000đ.

- Theo ông Lê Cao T là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị N1 trình bày: Vào ngày 19/4/2012, bà N1 có nhận chuyển nhượng diện tích đất 4 sào gồm 01 hồ tưới nước tại xã N với giá chuyển nhượng 145.000.000đ; việc mua bán trên có sự chứng kiến của vợ chồng ông K, bà Ka N, sau khi giao tiền cho ông Trần Văn Đ thì bà Lê Thị N1 nhận sử dụng toàn bộ diện tích đất trên và canh tác ổn định cho đến nay. Thời điểm nhận chuyển nhượng thì diện tích đất trên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau này ông K, bà Ka N được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà N1 nhiều lần yêu cầu được sang tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà N không đồng ý mà bà N chỉ đồng ý sang tên cho ông Đ. Vì vậy bà N1 có thỏa thuận hỗ trợ cho gia đình bà N số tiền 50.000.000đ để làm thủ tục sang tên trực tiếp cho bà N1.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà N1 không đồng ý và có yêu cầu phản tố đối yêu cầu bà Ka N, ông K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 4.056,20m² thửa đất số 258, tờ bản đồ số 50 xã N, huyện Đ theo biên bản sang nhượng rẫy cà phê ngày 29/01/2011 ký kết giữa bà Ka N, ông K và ông Đ, bà L; Giấy sang đất cà phê ngày 19/4/2012 ký kết giữa ông Đ, bà L và bà Lê Thị N1.

Đồng thời, bà N1 có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 4.056,20m² thửa đất số 258, tờ bản đồ số 50 xã N, huyện Đ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2021 ký kết giữa bà Ka N, ông K và ông Phạm Ngọc V được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 4946, quyền số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Ngọc V thì bà Lê Thị N1 không đồng ý.

- Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Ngọc V trình bày:

Vào ngày 01/6/2021, bà N, ông B có chuyển nhượng cho ông diện tích đất 4.056,20m² thửa đất số 258, tờ bản đồ số 50 xã N, huyện Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 307494 ngày 06/8/2018 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp với giá chuyển nhượng 450.000.000đ, hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2021 được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 4946, quyền số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGDH, ông đã giao hết số tiền chuyển nhượng cho bà Ka N, ông K nhưng chưa được giao đất để sử dụng. Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu bà N, ông K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 4.056,20m² thửa đất số 258, tờ bản đồ số 50 xã N, huyện Đ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

ngày 01/6/2021; trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên bố vô hiệu thì ông yêu cầu ông K, bà N phải trả lại cho ông số tiền chuyển nhượng đã thanh toán 450.000.000đ, đồng thời bồi thường thiệt hại số tiền tương đương với chênh lệch giá trị quyền sử dụng thửa đất trên tại thời điểm ông nhận chuyển nhượng so với thời điểm hiện tại căn cứ vào chứng thư thẩm định giá là 733.496.000đ, tổng cộng là 1.183.496.000đ.

Ông Phạm Ngọc V không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn. Hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 307494 ngày 06/8/2018 bản chính do ông Phạm Ngọc V quản lý.

- Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K trình bày: Ông là chồng của bà Ka N. Ông đồng ý với ý kiến trình bày của bà Ka N. Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Phạm Ngọc V về việc ông Phạm Ngọc V yêu cầu bà Ka N, ông K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 4.056,20m² thửa đất số 258, tờ bản đồ số 50 xã N, huyện Đ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2021 được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 4946, quyền số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD. Ông không đồng ý với các yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị L trình bày: Vào ngày 29/01/2011, ông bà có sang nhượng của vợ chồng bà Ka N, ông K 01 lô đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên áng chừng diện tích khoảng 4 sào, đất tại thôn H, xã N, huyện Đ với giá chuyển nhượng 40.000.000đ, Giấy sang nhượng là Biên bản sang nhượng rẫy cà phê do người làm chứng Hoàng Trọng Kim viết và có chữ ký của hai bên sang nhượng. Ông bà đã trả đủ số tiền chuyển nhượng 40.000.000đ và đã nhận đất sử dụng ngay trong ngày 29/01/2011. Đến ngày 19/4/2012 ông bà sang nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho bà Lê Thị N1 với giá chuyển nhượng 145.000.000đ, ông bà đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và giao đất cho bà N1 quản lý, sử dụng từ ngày 19/4/2012. Từ năm 2011 đến năm 2020 diện tích đất chuyển nhượng giữa các bên không có tranh chấp và ông bà không biết việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất chuyển nhượng trên cho vợ chồng bà Ka N, ông K. Ông bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Biên bản sang nhượng rẫy cà phê ngày 29/01/2011 và đồng ý tiếp thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà Lê Thị N1 theo Giấy sang nhượng đất cà phê ngày 19/4/2012 đối với diện tích 4.056,20m² thửa đất số 258, tờ bản đồ số 50 xã N, huyện Đ.

- Theo ông Trần Đức K1, là đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng Trần Đức K1 trình bày: Ngày 01/06/2021, ông K, sinh năm 1953, số CMND 250166778, cùng bà Ka N, sinh năm 1964, số CMND 251240541 địa chỉ tại xã N,

huyện Đ và ông Phạm Ngọc V, sinh năm 1969, số CMND 251189566 xã Đ, huyện Đ đến VPCC T, xuất trình CMND, số hộ khẩu, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 307494, đề nghị VPCC Trần Đức K1 làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi công chứng viên Trần Đức K1 kiểm tra hồ sơ yêu cầu công chứng cho thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 307494 do UBND huyện Đ cấp ngày 06/08/2018 cho ông K, sinh năm 1953, số CMND 250166778, và bà Ka N, sinh năm 1964, số CMND 251240541 địa chỉ tại xã N, huyện Đ. Kiểm tra hệ thống cơ sở dữ liệu của Sở Tư pháp tỉnh Lâm Đồng đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, kết quả cho thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 307494 thuộc thửa đất số 258, tờ bản đồ 50, diện tích 4056.20m² (CLN), hiện không có giao dịch dân sự không có ngăn chặn phong tỏa tài sản để thi hành án, không có kê biên tài sản của các cơ quan điều tra, tòa án, hay các cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác. Vì vậy sau khi kiểm tra hồ sơ yêu cầu công chứng, công chứng viên Trần Đức K1 nhận thấy: Hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 307494 có đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật nên công chứng viên Trần Đức K1 đã chuyển cho nhân viên tiến hành soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng theo trình tự thủ tục: bên chuyển nhượng là ông K, sinh năm 1953, số CMND 250166778, cùng vợ là bà Ka N, sinh năm 1964, số CMND 251240541 địa chỉ tại xã N, huyện Đ; Bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Ngọc V, sinh năm 1969, số CMND 251189566 xã Đ, huyện Đ, do ông K không biết chữ nên đã tự mời người làm chứng là bà Ka Y. Được Công chứng viên Trần Đức K1 chứng nhận số công chứng 4946 quyển số 02/2021TP/CC-SCC/HDGD. VPCC Trần Đức K1 nhận thấy: Việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4946, quyển số 02/2021TP/CC-SCC/HDGD ngày 01/06/2021 của VPCC Trần Đức K1 đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2023/DS-ST ngày 06/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ka N đối với bị đơn bà Lê Thị N1 về việc kiện đòi lại tài sản.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn đối với nguyên đơn bà Ka N và yêu cầu phản tố của bị đơn đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Ngọc V về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 4.056,20m² thửa đất số 258, tờ bản đồ số 50 xã N theo Biên bản sang rẫy cả phê ngày 29/01/2011 ký kết giữa bà Ka N, ông K và ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị L; Giấy sang đất cả phê ngày 19/4/2012 ký kết giữa ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị L và bà Lê Thị N1.

+ Bà Lê Thị N1 được quyền sử dụng diện tích đất 4.056,20m² thửa đất số 258, tờ bản đồ số 50 xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng – Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 307494 ngày 06/8/2018 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng và được sở hữu 400 cây cà phê 15 năm, 100 cây bơ trồng 5 năm. Bà Lê Thị N1 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

- Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Ngọc V đối với nguyên đơn bà Ka N về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

+ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2021 ký kết giữa bà Ka N, ông K và ông Phạm Ngọc V được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 4946, quyền số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD.

+ Buộc bà Ka N, ông K trả cho ông Phạm Ngọc V số tiền 914.097.600đ (*Chín trăm mười bốn triệu không trăm chín mươi bảy nghìn sáu trăm đồng*) trong đó tiền chuyển nhượng 450.000.000đ và tiền bồi thường 464.097.600đ.

+ Buộc ông Phạm Ngọc V trả lại cho bà Lê Thị N1 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 307494 ngày 06/8/2018 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp mang tên bà Ka N, ông K.

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

Ngày 21/11/2023, bà Ka N kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ka N; bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị N1; chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Ngọc V và xin miễn án phí.

Ngày 21/11/2023, ông Phạm Ngọc V kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ka N; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị N1; chấp nhận yêu cầu độc lập của ông V về việc tiếp tục duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 4.056,20m² thuộc thửa 258, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Trong trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì buộc ông K, bà Ka N phải trả lại số tiền 1.183.496.000đ.

Tại phiên tòa hôm nay,

Bà Ka N và bà Ka Y là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo; ông Phạm Ngọc V vắng mặt tại phiên tòa và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Ông Lê Cao T là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị N1 không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, 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 không chấp nhận kháng cáo của của nguyên đơn bà Ka N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Ngọc V; căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng tính toán lại số tiền bồi thường mà bà Ka N, ông K phải trả cho ông V là 890.097.600đ và miễn toàn bộ án phí cho bà Ka N, ông K.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc bà Ka N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Lê Thị N1 trả lại diện tích đất 4.056,20m² thửa đất số 258, tờ bản đồ số 50 tại xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 307494 ngày 06/8/2018 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp mang tên ông K, bà Ka N. Bà Ka N, ông K đồng ý trả cho bà Lê Thị N1 số tiền 200.000.000đ. Bị đơn bà N1 không đồng ý và có đơn phản tố đề nghị bà Ka N, ông K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nói trên, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ka N, ông K và ông Phạm Ngọc V do Văn phòng C, chứng nhận số 4946, quyền số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/6/2021 nên các bên phát sinh tranh chấp.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp kiện đòi tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Ka N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Ngọc V thì thấy rằng:

[2.1] Đối với kháng cáo của nguyên đơn bà Ka N thì:

[2.1.1] Theo hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 29/01/2011, vợ chồng ông K' Brong, bà Ka N lập “*Biên bản sang nhượng rẫy cà phê*” với vợ chồng ông Đ, bà L. Theo đó, vợ chồng ông K, bà Ka N chuyển nhượng phần diện tích đất 4.056,2m² thuộc thửa 258, tờ bản đồ số 50 tại xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cho vợ chồng ông Đ, bà L với giá chuyển nhượng là 40.000.000đ. Tại thời điểm chuyển nhượng thì diện

tích đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông K, bà Ka N đã nhận đủ tiền và giao đất cho vợ chồng ông Đ, bà L quản lý, sử dụng.

Đến ngày 19/4/2012, thì vợ chồng ông Đ, bà L lập “*Giấy sang đất cà phê*” để chuyển nhượng phần diện tích đất trên cho bà N1 với giá 145.000.000đ. Giữa các bên đã thực hiện xong việc chuyển nhượng và bà N1 đã nhận đất để canh tác cho đến nay và thời điểm này thì diện tích đất này vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

[2.1.2] Xét thấy, tuy tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì giữa các bên có vi phạm quy định về mặt hình thức của hợp đồng cũng như đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đối chiếu với quy định tại tiểu mục a, mục 2.3 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong trường hợp nói trên được công nhận; bởi lẽ tại thời điểm giao kết hợp đồng thì vợ chồng ông K, bà Ka N hoàn toàn tự nguyện, các đương sự đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự để nhận biết hậu quả pháp lý khi ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Hơn nữa, mục đích và nội dung của “*Biên bản sang nhượng rẫy cà phê*”, “*Giấy sang đất cà phê*” nói trên không trái pháp luật, đạo đức xã hội, sau khi vợ chồng ông Đ, bà L nhận đất và sau này là bà N1 thì đều đã tiến hành nhận đất và sử dụng, nguyên đơn biết sự việc chuyển nhượng giữa vợ chồng ông Đ, bà L với bà N1 nhưng cũng không có phản đối gì.

Bên cạnh đó, đến ngày 06/8/2018, Ủy ban nhân dân huyện Đ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 307494 cho vợ chồng ông K, bà Ka N đối với diện tích đất 4.056,2m² thuộc thửa 258, tờ bản đồ số 50 tại xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Do đó, căn cứ quy định tại điểm b.2 Tiểu mục 2.3 Mục 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao quy định: “*Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này*”.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã công nhận “*Biên bản sang nhượng rẫy cà phê*” ngày 29/01/2011 giữa vợ chồng ông K, bà Ka N với vợ chồng ông Đ, bà L và “*Giấy sang đất cà phê*” giữa vợ chồng ông Đ, bà L với bà N1 có hiệu lực pháp luật là có căn cứ.

[2.2] Xét kháng cáo của ông Phạm Ngọc V thì thấy rằng:

Ngày 01/6/2021, giữa vợ chồng ông K, bà Ka N với ông V ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 4.056,20m thửa đất số 258, tờ bản đồ số 50 tại xã N, huyện Đ được Văn phòng C chứng nhận số 4946, quyền số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD. Tại thời điểm này, bà Ka N khởi kiện đòi lại tài sản đối với bà Lê Thị N1 tại Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng nên diện tích đất nói trên không đủ điều kiện để chuyển nhượng theo Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Bên cạnh đó, như đã phân tích do công nhận “*Biên bản sang nhượng rẫy cà phê*” ngày 29/01/2011 giữa vợ chồng ông K, bà Ka N với vợ chồng ông Đ, bà L và “*Giấy sang đất cà phê*” giữa vợ chồng ông Đ, bà L với bà N1 là có hiệu lực pháp luật nên cần phải hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông K, bà Ka N với ông V, vợ chồng ông K, bà Ka N phải có trách nhiệm thanh toán lại cho ông V số tiền chuyển nhượng đã nhận là 450.000.000đ.

Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thì thấy rằng tại thời điểm giao kết thì bản thân vợ chồng ông K, bà Ka N biết diện tích đất này đã chuyển nhượng cho người khác trước đó và đang có tranh chấp với bà N1; còn ông V khi nhận chuyển nhượng thì cũng không tìm hiểu về nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất mà vẫn tiến hành giao kết hợp đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi của vợ chồng bà Ka N, ông K là 60% và lỗi của ông Phạm Ngọc V 40% là có căn cứ.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã tính toán không chính xác gây thiệt hại cho vợ chồng ông B, bà N nên cần sửa lại phần này, cụ thể:

Theo chứng thư thẩm định giá của Công ty trách nhiệm thẩm định giá Năm thành viên thì giá trị tài sản tranh chấp hiện nay là 1.183.496.000đ.

Do đó, giá trị trượt giá là: $1.183.496.000đ - 450.000.000đ = 733.496.000đ$; lỗi của vợ chồng ông K, bà N tương ứng với số tiền 440.097.600đ ($733.496.000đ \times 60\%$) và lỗi của ông V tương ứng số tiền 293.398.400đ ($733.496.000đ \times 40\%$).

Tổng cộng vợ chồng ông B, bà N phải thanh toán ông V số tiền $450.000.000đ + 440.097.600đ = 890.097.600đ$ là phù hợp.

[3] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng và toàn diện nội dung vụ án nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Ka N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Ngọc V; cần sửa Bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Ka N, ông V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Bà Ka N, ông K là người cao tuổi nên căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội miễn án phí cho bà Ka N, ông K.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ 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 nguyên đơn bà Ka N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Ngọc V, sửa bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ka N đối với bị đơn bà Lê Thị N1 về việc kiện đòi lại tài sản.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn đối với nguyên đơn bà Ka N và yêu cầu phản tố của bị đơn đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Ngọc V về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2.1 Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 4.056,20m² thửa đất số 258, tờ bản đồ số 50 xã N theo Biên bản sang rẫy cà phê ngày 29/01/2011 ký kết giữa bà Ka N, ông K và ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị L; Giấy sang đất cà phê ngày 19/4/2012 ký kết giữa ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị L và bà Lê Thị N1.

2.2 Bà Lê Thị N1 được quyền sử dụng diện tích đất 4.056,20m² thửa đất số 258, tờ bản đồ số 50 xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng – Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 307494 ngày 06/8/2018 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng và được sở hữu 400 cây cà phê 15 năm, 100 cây bơ trồng 5 năm. Bà Lê Thị N1 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Ngọc V đối với nguyên đơn bà Ka N về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

3.1 Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2021 ký kết giữa bà Ka N, ông K và ông Phạm Ngọc V được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 4946, quyển số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD.

3.2 Buộc bà Ka N, ông K trả cho ông Phạm Ngọc V số tiền 890.097.600đ (*Tám trăm chín mươi triệu không trăm chín bảy nghìn sáu trăm đồng*) trong đó tiền chuyển nhượng 450.000.000đ và tiền bồi thường 440.097.600đ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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.

Buộc ông Phạm Ngọc V trả lại cho bà Lê Thị N1 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 307494 ngày 06/8/2018 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp mang tên bà Ka N, ông K.

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Ka N, ông K. Bà Ka N được nhận lại số tiền tiền 5.000.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001208 ngày 01/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng.

+ Ông Phạm Ngọc V phải chịu số tiền 13.769.900đ án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền 300.000đ và 23.752.000đ đã tạm nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007865 ngày 10/12/2021 và số 0003256 ngày 01/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng. Ông Phạm Ngọc V được nhận lại số tiền 10.282.100đ.

+ Bà Lê Thị N1 được nhận lại số tiền 600.000đ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng, án phí, lệ phí Tòa án số 0006925 ngày 20/9/2021 và số 0002021 ngày 19/7/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

+ Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Ka N. Bà Ka N được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003393 ngày 15/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng.

+ Ông Phạm Ngọc V phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào số tiền 300.000đ đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003336 ngày 27/11/2023. Ông V đã nộp đủ án phí.

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 KT-NV & THA (01);
- TAND huyện Đức Trọng (01);
- Chi cục THADS huyện Đức Trọng (01);
- Các đương sự (06);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (02).

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

Các Thẩm phán		Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa
Lê Thị Vân	Nguyễn Văn Thanh	Vũ Thị Nguyệt