

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 157/2023/DS-PT

Ngày: 30-8-2023

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, 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 Nguyễn Văn Đức

Ông Nguyễn Thành Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Tâm – 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 30 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số Dân sự số 121/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 7 năm 2023 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 41/2023/DS-ST ngày 10/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 174/2023/QĐ-PT ngày 12 tháng 7 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 420/2023/QĐ-PT ngày 15/8/2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 425/2023/QĐ-PT ngày 23/8/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Vợ chồng ông Trần Thanh L, sinh năm: 1976, bà Trần Thị Thanh H, sinh năm: 1981; cư trú tại thôn R, xã Phú H, huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm: 1973; cư trú tại thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 104, quyền số 02-SCT, ĐC do Văn phòng công chứng số 03 tỉnh L chứng thực ngày 13/7/2023); vắng mặt.

Bị đơn: Ông Lê S, sinh năm: 1979; cư trú tại thôn R, xã Ph, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Pang Tiêng K'S, sinh năm: 1958; cư trú tại khu 1, thôn R, xã Phú H, huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

2/ Ông Nguyễn Trường X, sinh năm: 1952; cư trú tại số 129, thôn P, xã Ph, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

3/ Ông Trần Thanh H, sinh năm: 1969; cư trú tại thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

4/ Ông Hồ Ngọc N, sinh năm: 1950; cư trú tại số 30, đường Tú X, tổ 25, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

5/ Vợ chồng ông Nguyễn Quang H, sinh năm: 1963, bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1971; cư trú tại thôn Đ, huyện Đ, tỉnh L; vắng mặt.

6/ Vợ chồng ông Đặng Văn H, sinh năm: 1971, bà Đinh Thị Th, sinh năm: 1973; cư trú tại thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

7/ Vợ chồng ông Trần Đình C, sinh năm: 1974, bà Nguyễn Thị Y, sinh năm: 1975; cư trú tại thôn R, xã Phú H, huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

8/ Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L. Địa chỉ: Trung tâm hành chính tỉnh L; số 36, đường T, Phường 4, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp:

+ Ông Huỳnh Ngọc H, là người đại diện theo pháp luật (Giám đốc).

+ Ông Nguyễn Văn L, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 2197/GUQ-STNMT-VPĐKĐĐ ngày 06/9/2022); vắng mặt.

Người kháng cáo: Ông Lê S – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 14/10/2019, 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 Trần Thanh L, bà Trần Thị Thanh H thì: Vợ chồng ông, bà là chủ sử dụng đối với lô đất có chiều rộng 11m x chiều dài 74m thuộc một phần thửa 292 và một phần thửa 296, tờ bản đồ số 20, xã Ph, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, tương ứng một phần thửa 147 và một phần thửa 149, tờ bản đồ số 15 (2013). Nguồn gốc của lô đất nói trên là của gia đình ông Kon Sơ Je Ry đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thuộc thửa 292, 296, tờ bản đồ số 20), sau đó viết giấy tay chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Trường X và Ông Hồ Ngọc N. Năm 2007 ông X, ông N chuyển nhượng một phần (ngang 11m, dài 74m) cho Ông Trần Thanh H. Năm 2013 ông H chuyển nhượng bằng giấy viết tay cho vợ chồng ông, bà toàn bộ diện tích đất nói trên. Ngày 27/12/2016 vợ chồng ông, bà chuyển nhượng lại cho Ông

Lê S bằng giấy tay toàn bộ diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của ông H với số tiền là 297.000.000đ. Ông S đã đặt cọc trước 50.000.000đ, số tiền còn lại là 247.000.000đ hẹn sẽ trả đủ vào ngày 17/01/2017. Tuy nhiên khi đến thời hạn thanh toán ông S không trả số tiền còn lại cho vợ chồng ông, bà theo như thỏa thuận, đồng thời chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho vợ chồng ông Đặng Văn H, bà Đinh Thị Th và Vợ chồng ông Nguyễn Quang H, bà Nguyễn Thị H. Ông S đã tự liên hệ với người đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là Bà Pang Tiêng K'S (người thừa kế của ông Kon Sơ Je Ry) để thực hiện các thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đặng Văn H, ông Nguyễn Quang H. Ông Hạnh, ông Học đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL656437 ngày 06/3/2018 đối với diện tích đất 3.284,9m² thuộc thửa 149, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã Ph, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (hiện nay được đổi thành thửa 147 và 149, tờ bản đồ số 15 (2013), xã P, Đ). Hiện tại diện tích đất vợ chồng ông, bà đang khởi kiện, ông S đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông, bà và ông S chưa hoàn tất nhưng khi ông L bị bệnh và đi chữa bệnh thì ông S tự động chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà H trong khi mới đặt cọc cho vợ chồng ông, bà số tiền 50.000.000đ là không hợp pháp.

Do đó vợ chồng ông, bà có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy bán đất ngày 27/12/2016” giữa vợ chồng ông, bà và ông S. Buộc ông S trả lại cho vợ chồng ông, bà toàn bộ diện tích đất 11m x 74m thuộc một phần các thửa 292, 296, tờ bản đồ số 20 (299), xã Ph, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng do ông S vi phạm nghĩa vụ thanh toán, vợ chồng ông, bà đồng ý trả lại cho ông S số tiền 50.000.000đ mà ông S đã đặt cọc cho vợ chồng ông, bà. Trong trường hợp ông S không trả lại được đất cho vợ chồng ông, bà thì vợ chồng ông, bà yêu cầu ông S trả lại giá trị đất theo chứng thư thẩm định giá cho vợ chồng ông, bà.

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL656437 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 08/3/2020 mang tên vợ chồng ông Đặng Văn H, bà Đinh Thị Th cùng sử dụng đất Vợ chồng ông Nguyễn Quang H, bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 149, tờ bản đồ số 15, xã Ph, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL656435 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 08/3/2020 mang tên Vợ chồng ông Nguyễn Quang H, bà Nguyễn Thị H cùng sử dụng đất là vợ chồng ông Đặng Văn H, bà Đinh Thị Th.

- Theo lời trình bày của ông Lê S thì: Năm 2016 ông có ghi giấy tay nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông L, bà H với diện tích là

836m² (11m x 76m) với giá tiền là 290.000.000đ, ông đã đặt cọc cho vợ chồng ông L, bà H số tiền 50.000.000đ. Sau đó bị trễ thời gian trả tiền, ông L tính tiền lãi suất với lãi suất 2.000đ/1.000.000đ/ngày nên ông đã trả hết số tiền 25.000.000đ tiền lãi. Sau đó khoảng 60 ngày ông đã mang tiền xuống trả nhiều lần nhưng vợ chồng ông L không chịu nhận. Lúc đó do mâu thuẫn nợ nần giữa Ông Nguyễn Trường X và Ông Trần Thanh H về lô đất này nên hai bên không giải quyết được. Số tiền 200.000.000đ ông vẫn giữ và trả cho ông L bất cứ lúc nào ông muốn, ngoài ra ông L cũng đã vào nhà ông lấy nhiều lần với tổng số tiền hơn 100.000.000đ, con số cụ thể ông sẽ cung cấp sau. Ông đề nghị Toà án mời Ông Nguyễn Trường X để làm rõ sự việc.

- Theo lời trình bày của ông Nguyễn Trường Xuân thì: Vào năm 2006 ông và Ông Hồ Ngọc N có nhận chuyển nhượng chung diện tích đất 27m ngang theo đường nhựa từ quốc lộ 20 đi vào xã Tân Hội thuộc một phần các thửa 292, 296, tờ bản đồ số 20, xã Ph, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng của ông Châu Phước Dũng, địa chỉ thôn Tân Trung, xã Tân Hội, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng với giá 75.000.000đ. Khi chuyển nhượng các bên có viết giấy tờ tay với nhau. Ông đã giao đủ tiền cho ông D và ông D đã giao đất cho ông và ông Ngử sử dụng. Đến năm 2007 do ông và ông Ngử không có nhu cầu sử dụng nữa nên đã chuyển nhượng cho Ông Trần Thanh H và bà Trần Thị Nh tổng cộng 21m ngang với số tiền là 10.000.000đ/01m ngang, tổng số tiền là 210.000.000đ (trong đó chuyển nhượng cho ông H là 11m ngang x 74m dài là diện tích đất mà hiện nay vợ chồng ông L, bà H và ông S đang tranh chấp, chuyển nhượng cho bà Trần Thị Nh 10m ngang x 74m dài). Ông H đã trả cho ông và ông Ngử 77.000.000đ, số tiền còn lại là 33.000.000đ hai bên thống nhất khi nào làm thủ tục sang tên thì sẽ giao đủ. Riêng bà Nhân do chờ làm thủ tục sang tên quá lâu nên sau đó có thống nhất với ông và ông Ngử là bà Nhân không nhận chuyển nhượng nữa và lấy tiền lại. Khi làm thủ tục sang tên không được thì ông Ngử bỏ mặc không tham gia vào việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nữa. Ông đã tự bỏ tiền của ông để trả lại cho bà Nhân và hai bên không có tranh chấp gì. Sau đó ông H chuyển nhượng diện tích đất của ông H cho vợ chồng ông L, bà H như thế nào thì ông không biết. Còn phần đất của ông còn lại 16m ngang, vào năm 2016 ông chuyển nhượng cho Ông Lê S bằng giấy viết tay với giá 30.000.000đ/01m ngang, giữa ông và Ông Lê S đã thanh toán tiền xong và không có tranh chấp gì. Sau này ông có nghe và biết được diện tích đất 11m ngang ông chuyển nhượng cho ông H, ông H chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông L, bà H. Sau đó vợ chồng ông L, bà H lại chuyển nhượng cho ông S bằng giấy viết tay. Nay vợ chồng ông L, bà H khởi kiện tranh chấp diện tích đất nêu trên với Ông Lê S thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước đây giữa ông Châu Phước Dũng với ông và ông Ngử đã xong, không tranh chấp gì. Việc chuyển nhượng giữa ông và Ông Trần Thanh H, bà Trần Thị Nh các bên đã thực hiện xong, không tranh chấp. Việc chuyển nhượng giữa ông và Ông Lê S cũng đã xong và không tranh chấp gì.

Riêng việc tranh chấp diện tích đất 11m x 74m giữa vợ chồng ông L, bà H và Ông Lê S mà hiện nay Tòa án đang thụ lý giải quyết thì ông không có tranh chấp và không có ý kiến, yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Theo lời trình bày của Ông Trần Thanh H thì: Vào năm 2007 ông có nhận chuyển nhượng của Ông Nguyễn Trường X và Ông Hồ Ngọc N lô đất có chiều ngang theo mặt đường nhựa từ quốc lộ 20 chạy vào xã Tân Hội là 11m, sâu 74m thuộc một phần các thửa 292, 296, tờ bản đồ số 20, xã Ph, huyện Đ với giá 10.000.000đ/01m ngang, tổng số tiền là 110.000.000đ. Ông đã giao cho ông X và ông Ngữ 77.000.000đ, số tiền còn lại 33.000.000đ thỏa thuận khi nào ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ giao đủ. Việc chuyển nhượng giữa ông và ông X, ông N chỉ viết giấy tờ tay với nhau, chưa làm thủ tục sang tên. Do đợi ông X và ông Ngữ làm Giấy chứng nhận sang tên ông quá lâu nên năm 2013 ông viết giấy tay chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông L, bà H diện tích đất này với giá chuyển nhượng là 220.000.000đ. Hai bên chỉ viết giấy tờ tay với nhau, vợ chồng ông L, bà H đã giao đủ tiền cho ông và ông đã giao đất cho vợ chồng ông L, bà H sử dụng. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông thì vợ chồng ông L, bà H sử dụng hay chuyển nhượng cho ai như thế nào thì ông không biết. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước đây giữa ông và ông X, ông N đã thỏa thuận và giải quyết xong, không có tranh chấp gì nữa nên ông không yêu cầu Tòa án giải quyết. Đối với việc tranh chấp giữa vợ chồng ông L, bà H và ông S thì ông không có ý kiến, yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Theo lời trình bày của bà Pang Tiêng K'Sur thì: Trước đây gia đình bà có khai phá được 01 diện tích đất tại xã Ph, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; đến ngày 12/4/1996 thì được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G814865 mang tên chồng bà là ông Kon Sơ Jê Ry, diện tích được cấp là 4.823m² thuộc các thửa 292 và 296, tờ bản đồ số 20, xã Ph, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Sau đó chồng bà chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nói trên cho ông Nguyễn Xuân Trường, Ông Hồ Ngọc N. Giá chuyển nhượng bao nhiêu thì bà không biết, chồng bà là người chuyển nhượng và giao nhận tiền nhưng chưa làm thủ tục sang nhượng. Gia đình bà giao đất từ khi sang nhượng và không còn sử dụng đất từ đó cho đến nay. Đến năm 2001 thì ông Kon Sơ Jê Ry chết theo giấy chứng tử ngày 28/4/2001, năm 2013 thì bà được nhận thừa kế toàn bộ diện tích đất trên. Đến năm 2017 Ông Lê S có đến nhà bà nói với bà *“Gia đình bà đã bán đất cho người ta rồi nên nhờ bà ra Ủy ban nhân dân xã Phú Hội để ký giấy tờ xác nhận sang tên cho người mua”*. Ông S đến nhà bà chở bà đến Ủy ban xã Phú Hội, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng bà không biết chữ tất cả do ông S và cán bộ xã làm thủ tục giấy tờ và bà chỉ lãn tay. Bà nghĩ lúc này ra ký giấy tờ sang nhượng là để sang tên cho ông X và ông Ngữ mà chồng bà đã chuyển nhượng trước đây chứ bà không biết vợ chồng ông H, bà H và vợ chồng ông H, bà Th là ai. Khi ký giấy tờ xong ông S có trả cho bà số tiền 1.000.000đ công đi ký giấy tờ. Từ đó đến nay bà không

biết việc chuyển nhượng giữa các bên như thế nào, bà không còn liên quan gì. Ngoài khoản tiền chồng bà nhận tiền chuyển nhượng đất cho ông X và ông Ngừ trước đây thì bà không nhận bất kỳ khoản tiền chuyển nhượng đất nào của ai. Nay vợ chồng ông L, bà H kiện tranh chấp đất với ông S thì bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Theo lời trình bày của ông Đặng Văn Hạnh thì: Vợ chồng ông không liên quan đến diện tích đất tranh chấp của vợ chồng ông L, bà H do vậy không có liên quan gì trong vụ án này. Đề nghị Toà án không triệu tập vợ chồng ông làm việc. Đất của vợ chồng ông chỉ giáp ranh với phần đuôi đất mà vợ chồng ông L, và Hoài đang tranh chấp hiện nay.

- Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L có Văn bản trình bày: Ngày 12/4/1996 Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G814865 cho hộ ông Kon Sơ Jê Ry, đối với các thửa đất số 292/3.568m² (HNK), 296/1.255m² (HNK), tờ bản đồ số 20, xã Ph, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Năm 2016 các thửa đất trên được thừa kế cho Bà Pang Tiêng K'S sử dụng. Năm 2017 Bà Pang Tiêng K'S chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho vợ chồng ông H, bà H cùng sử dụng với vợ chồng ông H, bà Th. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Ph, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng chứng thực số 412/2017, quyền số 01/2016 SCT/HĐ-GD ngày 04/12/2017. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đã tham mưu cho Sở Tài nguyên và môi trường cấp đổi Giấy chứng nhận cho Vợ chồng ông Nguyễn Quang H, bà Nguyễn Thị H cùng sử dụng với vợ chồng ông Đặng Văn H, bà Đinh Thị Th cụ thể:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL656436 và số CL656437 ngày 08/3/2018 đối với thửa đất số 149/3282,9m² (HNK), tờ bản đồ số 15 (2013), được đổi từ thửa 292, tờ bản đồ 20(299), xã Ph, 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 CL656434 và số CL656435 ngày 08/3/2018 đối với thửa đất số 149/1224,9m² (HNK), tờ bản đồ số 15 (2013), được đổi từ thửa 292, tờ bản đồ 20 (299) xã Ph, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Năm 2020 Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L đã cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL656434 và số CL656435 ngày 08/3/2018 sang 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới là số CU474792 và số CU524610 ngày 17/01/2020 đối với thửa đất số 147/1337,9m² (HNK), tờ bản đồ số 15 (2013), xã Ph, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cho Vợ chồng ông Nguyễn Quang H, bà Nguyễn Thị H cùng sử dụng với vợ chồng ông Đặng Văn H, bà Đinh Thị Th, diện tích tăng 113m² do huỷ con đường đi theo bản đồ 299.

Cùng năm 2020 Vợ chồng ông Nguyễn Quang H và bà Nguyễn Thị H với vợ chồng ông Đặng Văn H, bà Đinh Thị Th đã thoả thuận phân chia tài sản chung, trong đó Vợ chồng ông Nguyễn Quang H, bà Nguyễn Thị H nhận diện tích 1.872,8m² thuộc một phần thửa đất số 147 và 149; vợ chồng ông Đặng Văn H, bà Đinh Thị Th nhận diện tích 2.750m² thuộc một phần thửa đất số 147 và 149. Ngày 16/4/2020 Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp 02 Giấy chứng nhận cụ thể:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV085925 cho vợ chồng ông Đặng Văn H, bà Đinh Thị Th đối với thửa đất số 183/2.750m² (được hợp, tách từ thửa 147, 149), tờ bản đồ 15 (2013), xã Ph, 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 CV085926 cho Vợ chồng ông Nguyễn Quang H, bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 182/1872,8m² (được hợp, tách từ thửa 147, 149), tờ bản đồ 15(2013), xã Ph, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Đối với thửa đất 183 vợ chồng ông Đặng Văn H, bà Đinh Thị Th đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cho phép chuyển mục đích sử dụng đất 200m² từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất ở tại nông thôn theo Quyết định số 3580/QĐ-UBND- ĐĐ ngày 31/12/2021.

Đối với thửa đất 182, tờ bản đồ 15(2013), năm 2021 Vợ chồng ông Nguyễn Quang H, bà Nguyễn Thị H đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất số 182 cho ông Nguyễn Quang H. Sau đó ông Nguyễn Quang H đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất 200m² từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất ở tại nông thôn theo Quyết định số 971/QĐ-UBND- ĐĐ ngày 20/4/2021.

Như vậy hiện nay thửa đất 147, 149 đã được hợp và tách thành thửa 182, 183 tờ bản đồ số 15 (2013), trong đó thửa 182 mang tên ông Nguyễn Quang Hiếu, thửa đất 183 mang tên vợ chồng ông Đặng Văn H, bà Đinh Thị Th; Đồng thời Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CL656435 và số CL656437 đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Về trình tự thủ tục giải quyết hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được thực hiện đảm bảo, đúng theo quy định của pháp luật.

- Toà án cấp sơ thẩm đã tổng đạt các văn bản tố tụng, giấy triệu tập làm việc, thông báo phiên họp và phiên hoà giải, giấy triệu tập tham gia phiên họp và phiên hoà giải cho Ông Lê S, cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Hồ Ngọc N; Vợ chồng ông Nguyễn Quang H, bà Nguyễn Thị H; vợ chồng ông Đặng Văn H, bà Đinh Thị Th; vợ chồng ông Trần Đình Cường, bà Nguyễn Thị Yến nhưng các

đương sự nói trên không đến Toà án để làm việc, không đến tham gia phiên họp và phiên hoà giải và không có ý kiến gì.

Toà án đã tiến hành hòa giải nhưng không được.

Tại Bản án số 41/2023/DS-ST ngày 10/4/2023; Tòa án nhân dân huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Trần Thanh L, bà Trần Thị Thanh H đối với bị đơn Ông Lê S.

Tuyên bố giấy bán đất viết tay ghi ngày 27/12/2016 giữa vợ chồng ông Trần Thanh L, bà Trần Thị Thanh H và Ông Lê S là vô hiệu.

Buộc Ông Lê S có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Trần Thanh L, bà Trần Thị Thanh H số tiền 1.360.177.600đ.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Trần Thanh L, bà Trần Thị Thanh H về việc yêu cầu Ông Lê S trả lại diện tích đất 11m x 74m thuộc một phần các thửa 292, 296, tờ bản đồ số 20 (299), xã Ph, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Trần Thanh L, bà Trần Thị Thanh H về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL656437 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 08/3/2020 mang tên vợ chồng ông Đặng Văn H, bà Đinh Thị Th cùng sử dụng đất Vợ chồng ông Nguyễn Quang H, bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 149, tờ bản đồ số 15, xã Phú Hội, huyện ĐứcTrọng, tỉnh Lâm Đồng và không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL656435 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 08/3/2020 mang tên Vợ chồng ông Nguyễn Quang H, bà Nguyễn Thị H cùng sử dụng đất là vợ chồng ông Đặng Văn H, bà Đinh Thị Th.

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 17/5/2023 Ông Lê S kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa,

Ông Lê S vẫn giữ nguyên kháng cáo.

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 bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc giữa vợ chồng ông L, bà H và Ông Lê S có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đối với lô đất có diện tích $11m \times 74m = 814m^2$ thuộc một phần thửa 292 và một phần thửa 396, tờ bản đồ số 20 (tương ứng một phần thửa 147 và một phần thửa 149), tờ bản đồ số 15 (2013) xã Ph, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng với giá là 297.000.000đ, ông S đã đặt cọc 50.000.000đ; số tiền còn lại 247.000.000đ hẹn đến ngày 17/01/2017 sẽ thanh toán đủ; tuy nhiên sau đó ông S chưa trả số tiền còn thiếu mà đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nói trên cho người khác. Do ông S vi phạm các nội dung đã thỏa thuận nên nay vợ chồng ông L, bà H có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu hủy giấy bán đất ngày 27/12/2016 giữa vợ chồng ông L, bà H và ông S; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL656437 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 08/3/2020 mang tên vợ chồng ông H, bà Th, vợ chồng ông H, bà H và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL656435 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 08/3/2020 mang tên vợ chồng ông H, bà H cùng đồng sử dụng với vợ chồng ông H, bà Th. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đồng ý với yêu cầu nói trên 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, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của Ông Lê S thì thấy rằng:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án ông S thừa nhận có ký giấy tay nhận chuyển nhượng lô đất có diện tích $836m^2$ thuộc một phần thửa 292, 296, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại xã Ph, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng của vợ chồng ông L, bà H với giá là 290.000.000đ, đã đặt cọc 50.000.000đ, tuy nhiên việc ký giấy sang nhượng đất nói trên là ông S thực hiện thay cho ông X, sau khi ông S đặt cọc số tiền 50.000.000đ cho vợ chồng ông L, bà H thì giữa ông S, ông X và ông L có viết giấy thỏa thuận ông X sang nhượng toàn bộ diện tích đất của ông X, trong đó có diện tích đất $11m \times 76m$ của vợ chồng ông L, bà H cho bà Trần Thị Thu Tr. Sau đó ông X có đưa cho ông S số tiền 200.000.000đ để thanh toán cho vợ chồng ông L, bà H, lý do ông X đưa số tiền 200.000.000đ là vì ông X cần trừ nợ số tiền 40.000.000đ nên thay vì phải thanh toán cho vợ chồng ông L, bà H số tiền 240.000.000đ còn thiếu thì ông X lại đưa số tiền 200.000.000đ nên vợ chồng ông L, bà H không nhận số tiền 200.000.000đ nói trên.

[2.2] Tại Biên bản thỏa thuận ngày 16/4/2019 giữa vợ chồng ông L, bà H và Ông Lê S (BL 2399) thể hiện nội dung “*Vào ngày 27/12/2016 bên A (vợ chồng ông L, bà H) có viết giấy tay sang nhượng lô đất thuộc một phần thửa số 296, 299, tờ bản đồ số 20, diện tích $11m \times 76m$, với số tiền 290.000.000đ, bên B (ông S) đã*

đặt cọc cho bên A số tiền 50.000.000đ, sau đó lô đất này Ông Nguyễn Trường X đứng sang lại cho bà Trần Thị Thu Tr cùng số đất của ông liền kề với lô đất 11m x 76m của ông L, sau khi ông X sang tên cho bà Trang, ông X có đưa cho tôi 200.000.000đ để chuyển cho ông L, thay vì phải trả số tiền còn lại là 240.000.000đ, lý do ông X đưa cho ông L là ông L còn thiếu của ông X 40.000.000đ nên ông X cần trừ nợ. Khi tôi đưa 200.000.000đ cho ông L thì ông L không lấy mà yêu cầu phải lấy đủ số tiền 240.000.000đ, tôi có đem đi đem lại nhiều lần nhưng ông L không nhận số tiền 200.000.000đ này. Với lý do trên nên số tiền này tôi vẫn giữ cho tới hôm nay, quá trình làm ăn tôi có mượn đỡ số tiền đó để đầu tư vào việc mua đất kiếm lời, do vậy tôi đồng ý trả số tiền gấp đôi cho ông L là 400.000.000đ xem như cùng đầu tư làm ăn, nếu số tiền trên ông L muốn lấy lại đến ngày 16/5/2019 tôi sẽ hoàn trả”. Bản cam kết có chữ ký của ông X, ông L và ông S. Như vậy trên thực tế các bên đã có sự thỏa thuận và thống nhất chốt lại số nợ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L, bà H và ông S, mặc dù giấy thỏa thuận không có chữ ký của bà Hoài, tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm bà Hoài thừa nhận có biết việc ông L ký giấy thỏa thuận này cũng như đã đồng ý với việc chốt số tiền nợ. Do sau này ông S không trả đúng thời hạn nên sau này các bên mới phát sinh tranh chấp.

[3.3] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “Giấy viết tay ngày 27/12/2016” giữa vợ chồng ông L, bà H và ông S là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, buộc ông S có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng ông Hoài, bà Lê số tiền 1.360.177.600đ là không đúng thực tế, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông S vì thực tế sau khi hai bên thống nhất việc chuyển nhượng và chốt lại số tiền và trong thực tế ông S chốt lại số tiền còn nợ vợ chồng ông L, bà H là 400.000.000đ (hơn số tiền chuyển nhượng còn nợ); mặc dù tại thời điểm chuyển nhượng diện tích đất nói trên thì các bên chỉ mới thực hiện bằng giấy viết tay, tuy nhiên sau đó đất đã được chuyển nhượng cho người khác và những người nhận chuyển nhượng đất sau này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; giữa vợ chồng ông L, bà H và ông S đã chốt lại số tiền còn thiếu và thời gian trả nợ. Do vậy cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L, bà H và ông S vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu là không phù hợp mà cần căn cứ vào giấy viết nợ giữa hai bên để buộc ông S phải thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền còn thiếu đồng thời không cần thiết phải tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L, bà H và ông S bởi lẽ giữa các bên đã thống nhất chuyển số tiền chuyển nhượng thành khoản nợ và thỏa thuận thời gian để trả nợ.

Tại phiên tòa, ông S đồng ý thanh toán cho vợ chồng ông L, bà H số tiền 400.000.000đ và tiền lãi theo quy định của pháp luật với mức lãi suất là 10%/năm

từ ngày 17/5/2019 đến ngày 30/8/2023; cụ thể: 400.000.000đ x 04 năm 03 tháng 13 ngày = 171.444.400đ.

Xét sự tự nguyện của ông S là phù hợp, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên cần ghi nhận.

[4] Từ những phân tích trên, cần chấp nhận một phần kháng cáo của Ông Lê S để sửa Bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá hết 7.327.000đ (vợ chồng ông Hoài, bà Lệ đã tạm nộp và đã được Tòa án cấp sơ thẩm quyết toán xong). Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí này là phù hợp.

Buộc Ông Lê S phải có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông Trần Thanh L, bà Trần Thị Thanh H số tiền 3.663.500đ.

[6] Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ.

Ông Lê S phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho nguyên đơn là 26.857.700đ {20.000.000đ + 4% x 171.444.400đ, làm tròn}.

Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên Ông Lê S không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 116, 117, 129, 163, 166, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;
- Căn cứ khoản 4 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của Ông Lê S, sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Trần Thanh L, bà Trần Thị Thanh H về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với Ông Lê S.

2. Buộc Ông Lê S có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng ông Trần Thanh L, bà Trần Thị Thanh H số tiền 571.444.400đ (năm trăm bảy mươi một triệu bốn trăm

bốn mươi bốn nghìn bốn trăm đồng); trong đó tiền chuyển nhượng là 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng), tiền lãi là 171.444.400đ (một trăm bảy mươi một triệu bốn trăm bốn mươi bốn nghìn bốn trăm đồng).

3. Về chi phí tố tụng:

Vợ chồng ông Trần Thanh L, bà Trần Thị Thanh H và Ông Lê S mỗi người phải chịu 3.663.500đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản.

Ông Lê S phải có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng ông L, bà H số tiền 3.663.500đ (ba triệu sáu trăm sáu mươi ba nghìn năm trăm đồng).

4. Về án phí:

Buộc vợ chồng ông Trần Thanh L, bà Trần Thị Thanh H phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 14.500.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013924 ngày 06/11/2019. Vợ chồng ông L, bà H được nhận lại 14.200.000đ tạm ứng án phí còn thừa.

Ông Lê S phải chịu 26.857.700đ án phí Dân sự sơ 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 0014363 ngày 02/6/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Ông Lê S còn phải nộp 26.557.700đ.

- Án phí phúc thẩm:

Ông Lê S không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

5. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và 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.

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 Đ (01);
- Chi cục THADS huyện Đ (01);
- Đường sự (10);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Huỳnh Châu Thạch