TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 83/2024/DS-PT
Ngày: 19 - 6 - 2024
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản".

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 Nguyễn Thành Tâm

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Đức

Bà Huỳnh Nguyễn Thanh Trúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Nghị - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Nguyễn Thị Thanh Hương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 18/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 02 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản".

Do Bản án số 26/2023/DS-ST ngày 14/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đam Rông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 123/2024/QĐ-PT ngày 05/4/2024 và Thông báo số 328/TB-PT ngày 13/6/2024 về việc mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Kră Jăn Ha P, sinh năm 1964; địa chỉ: Thôn D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Nguyễn Ngọc Hoàng G - Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh L.

2. Bị đơn: Ông Thạch Ngọc H, sinh năm 1980; bà Đàng Thị Mỹ H1, sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Thành N, sinh năm 1971; địa chỉ: Số E H, Phường C, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Phòng C tỉnh Lâm Đồng; trụ sở: Thôn A, xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.2. Bà Liêng Hót K, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.3. Bà Lê Hồng M, sinh năm 1979; địa chỉ: Thôn D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.4. Ông Trần Đăng Q; địa chỉ: Thôn D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.5. Bà Kon Sơ K1, sinh năm 1964; địa chỉ: Thôn D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.6. Bà Kon Sơ K2, sinh năm 1993; địa chỉ: Thôn D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.7. Bà Kon Sơ K3, sinh năm 1999; địa chỉ: Thôn D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.8. Ông Kon Sơ Ha T, sinh năm 1997: địa chỉ: Thôn D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.9. Bà Liêng Hót Đa L; địa chỉ: Thôn D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.10. Ông Liêng Hót Jô S; địa chỉ: Thôn D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.11. Ông Mbon Ha B; địa chỉ: Thôn D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.12. Bà Liêng Hót Mai L1; địa chỉ: Thôn D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.13. Ông Kon Sơ Ha B1; địa chỉ: Thôn D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.14. Bà Liêng Hót Ma R; địa chỉ: Thôn D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.15. Công ty S2; trụ sở: Thôn D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị T1; chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn M1; chức vụ: Giám đốc điều hành; địa chỉ: Số D P, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Kră Jăn Ha P.

Ông Kră Jăn Ha P, bà Liêng Hót K, bà G, ông H, bà H1, ông N, bà Liêng Hót Mai L1, ông Kon Sơ Ha B1, bà Liêng Hót Ma R có mặt; các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Kră J Ha Pút trình bày:

Năm 1981, ông được nhà nước cấp đất và nhà ở là thửa 197 cũ (thửa mới là 394), tờ bản đồ số 5 tại xã Đ với diện tích 747m2. Trong đó có 400m2 đất ở. Do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên gia đình ông có vay của ông H, bà H1 75.000.000đ tiền mặt và 58 giây cườm ước tính giá trị là 106.000.000đ. Tổng tiền gốc là 181.000.000đ, lãi mỗi tháng gia đình ông phải trả 27.150.000đ. Việc vay tiền và mua

dây cườm giữa các bên bà H1 viết vào sổ và bà K ký vay, ông bà không giữ giấy tờ gì.

Tháng 5/2017, do không có điều kiện thanh toán nợ nên gia đình bàn bạc và thống nhất chuyển nhượng thửa 394 để trả tiền nợ gốc và lãi cho ông H, bà H1 với giá 700.000.000đ. Các bên đã thực hiện xong hợp đồng và nghĩa vụ, không tranh chấp về việc chuyển nhượng này. Tháng 4/2020, ông H, bà H1 lại cho rằng thửa 335, 336, 337 tờ bản đồ số 05 với tổng diện tích 2.510m2 và một phần thuộc hàng lang sông suối là của ông H, bà H1 nên tự ý chặt cây trồng trên đất của ông bà, trong đó, có 200 cây cà phê, 23 cây điều.

Nay ông khởi kiện yêu cầu ông H, bà H1 phải trả lại diện tích đất đang lấn chiếm thuộc một phần các thửa 335, 336, 337 tờ bản đồ số 05 với diện tích 2.510m2 và bồi thường thiệt hại cây trông trên đất gồm 200 cây cà phê Rôbuta thu hoạch 500.000đ/cây thành tiền là 100.000.000đ, 23 cây điều 5.000.000đ/cây thành tiền là 115.000.000đ, tổng giá trị cây trồng trên đất là 215.000.000đ.

Bị đơn ông Thạch Ngọc H, bà Đàng Thị Mỹ H1 trình bày:

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Giữa ông bà và ông Ha P không có giao dịch nào liên quan đến việc vay tiền và mua thiếu dây cườm.

Ông bà có nhận chuyển đổi quyền sử dụng đất của ông Ha P vào năm 2017 với giá 700.000.000đ với tổng diện tích 2.998,8m2 thuộc thửa 336, một phần các thửa 335, 337, 197, trong đó có 967 m2 thuộc thửa 197 cũ (thửa mới 394) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 24/9/2018, các bên lập hợp đồng công chứng đối với diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần diện tích đất còn lại ông Ha P đưa cho ông bà 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất khác nên không làm hợp đồng công chứng được, vì ông Ha P đưa nhầm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông bà liên hệ Ủy ban nhân dân xã Đ thì được biết diện tích đất còn lại này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ha P.

Khi nhận chuyển đổi ông bà đã nhờ địa chính xã đo đạc cụ thể mới đồng ý nhận chuyển đổi và trả tiền cho ông Ha P.

Sau khi nhận chuyển đổi, ông bà đã nhận đất nhưng chưa canh tác, sử dụng vì đất còn một số cây điều và cà phê nên con của ông Ha P xin cho nhặt quả điều. Năm 2020, ông bà tiến hành chặt cây để trồng cây khác và đổ đất làm nhà thì xảy ra tranh chấp với ông Ha P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Liêng Hót K trình bày: Bà là vợ của ông Ha P, bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông Ha P.

Bà Lê Hồng M trình bày: Năm 2005, bà có mua lại của bà Hoàng Thị H2 01 lô đất tại xã Đ, có chiều rộng khoảng 14m mặt đường, chiều dài khoảng 40m, đã tiến hành giao đất, giao tiền đầy đủ và bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2008. Từ thời điểm nhận chuyển nhượng đến nay gia đình bà sử dụng ổn định, không tranh chấp. Trường hợp diện tích đất bà sử dụng thực tế hiện nay không trùng

khớp với thửa đất trên bản đồ địa chính và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp thì bà không có ý kiến gì, gia đình ông Ha P và bà tự thỏa thuận, thống nhất ranh giới rõ ràng, không tranh chấp. Tranh chấp giữa các bên trong vụ án này bà không có yêu cầu hay ý kiến gì.

Ông Trần Đăng Q trình bày: Ông nhận chuyển nhượng một lô đất của hộ ông Ha K4, hiện nay ông Ha K4 đã chết, chỉ còn vợ là bà Kon Sơ K1, khi nhận chuyển nhượng, lô đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên các bên chưa hoàn tất thủ tục đăng ký biến động sang tên. Khi nhận chuyển nhượng hai bên viết giấy tay có xác nhận của chính quyền địa phương nhưng đã bị thất lạc, đã giao đất và giao tiền đầy đủ. Do việc nhận chuyển nhượng đã lâu nên ông không nhớ rõ thời gian. Từ khi nhận chuyển nhượng gia đình ông sử dụng ổn định đến nay, không tranh chấp với ai. Trong trường hợp hiện tại đất sử dụng thực tế hiện nay không trùng khớp với thửa đất trên bản đồ địa chính và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp trước đó cho hộ ông bà Ha K4 thì ông không yêu cầu giải quyết trong vụ án vì ông và hộ ông Ha P đã thống nhất ranh giới rõ ràng, không tranh chấp.

Đối với tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn thì ông không liên quan nên không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Người đại diện hợp pháp của Phòng C trình bày: Ngày 24/9/2018, ông Kră Jăn Ha P, bà Liêng Hót K và ông Thạch Ngọc H, bà Đàng Thị Mỹ H1 có đến Phòng C để yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 392, 394 tờ bản đồ số 5, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 478557 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 05/12/2006 và thửa 243 tờ bản đồ số 5, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 453681 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 26/6/1999. Các thửa đất này đều tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ.

Sau khi tiếp nhận yêu cầu, Phòng C đã thực hiện đầy đủ các thủ tục công chứng theo quy định tại Điều 40, 41 Luật công chứng, có đầy đủ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy tờ tùy thân và hợp đồng này không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, đối tượng của hợp đồng phù hợp với quy định. Theo yêu cầu của các bên, chuyên viên Phòng C đã tiến hành tiếp nhận hồ sơ, soạn thảo hợp đồng, trong đó tại Điều 6 của hợp đồng này các bên có cam kết rõ và chịu trách nhiệm về thông tin thửa đất, thông tin về nhân thân, đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất. Do đó, ngày 26/9/2018, Phòng C đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên theo quy định của pháp luật (số công chứng 788, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD). Hiện nay hồ sơ công chứng hợp đồng này còn lưu trữ tại Phòng C, trong đó Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện rõ thửa 394 là của hộ gia đình ông Kră J Ha Pút.

Ý chí về việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên là có thật, hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm quy định của pháp luật, trình tự, thủ tục công chứng đảm bảo quy định. Do đó Phòng C đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà Kon Sơ K1, ông Kon Sơ Ha T, bà Kon Sơ K2, bà Kon S1 K'Thúy trình bày: Diện tích đất phía trên giáp đường tỉnh lộ 724 tại thôn D xã Đ, huyện Đ, gia đình đã bán cho ông Trần Đăng Q, đã giao đất và nhận tiền đầy đủ. Hiện nay các bên không

tranh chấp. Giữa ông Ha P và gia đình đã có ranh giới sử dụng rõ ràng, không tranh chấp nên các ông bà không có yêu cầu gì và cũng không liên quan đến tranh chấp giữa các bên.

Bà Liêng Hót Đa L, ông Liêng Hót Jô S, ông Mbon Ha B, bà Liêng Hót Mai L1, ông Kon Sơ Ha B1, bà Liêng Hót Ma R trình bày: Theo "Biên bản về việc hai bên gia đình thống nhất đổi đất cho nhau" ngày 22/5/2017 có tên các ông bà trong biên bản này cùng ký tên. Tuy nhiên, các ông bà không biết gì về nội dung này và cũng không liên quan đến các lô đất mà biên bản đề cập. Diện tích đất theo biên bản này là đất của ông K5 Jăn Ha Pút, bà Liêng Hót K, các ông bà không liên quan nên không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Người đại diện hợp pháp của Công ty S2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không đến làm việc tại Tòa án nên không có lời trình bày.

Tại Bản án số 26/2023/DS-ST ngày 14/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đam Rông. Xử.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Kră J Ha Pút về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất" đối với ông Thạch Ngọc H, bà Đàng Thị Mỹ H1.

Không công nhận giao dịch quyền sử dụng đất trong Biên bản về việc hai bên gia đình thống nhất đổi đất cho nhau đề ngày 22/5/2017 giữa ông K5 Jăn Ha Pút, bà Liêng Hót K, ông L2 Hót Đa Lên, ông Liêng Hót Jô S, ông Kon Sơ Ha B1, bà Liêng Hót Ma R, ông Mbon Ha B, bà Liêng Hót Mai L1 và ông Thạch Ngọc H, bà Đàng Thị Mỹ H1 đối với diện tích đất 512m2 thuộc một phần thửa đất số 337, tờ bản đồ số 5 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Buộc ông Kră Jăn Ha P, bà Liêng Hót K có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Thạch Ngọc H, bà Đàng Thị Mỹ H1 số tiền 107.093.500đ do chênh lệch giá trị tài sản tăng.

Công nhận giao dịch quyền sử dụng đất theo Biên bản về việc hai bên gia đình thống nhất đổi đất cho nhau đề ngày 22/5/2017 giữa ông K5 Jăn Ha Pút, bà Liêng Hót K, ông L2 Hót Đa Lên, ông Liêng Hót Jô S, ông Kon Sơ Ha B1, bà Liêng Hót Ma R, ông Mbon Ha B, bà Liêng Hót Mai L1 và ông Thạch Ngọc H, bà Đàng Thị Mỹ H1 đối với diện tích đất 1.589 m2 thuộc một phần thửa đất số 335, 336 tờ bản đồ số 5 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

(Có họa đồ trích đo địa chính ngày 19/9/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Kră J Ha Pút về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản là cây trồng trên đất thuộc thửa đất số 335, 336 tờ bản đồ số 5 tại xã Đ với số tiền 215.000.000đ.

Ngoài ra quyết định của 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 26/9/2023 và ngày 03/11/2023, nguyên đơn ông Kră J Ha Pút kháng cáo đối với một phần bản án, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Hoàng G trình bày các yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C tỉnh Lâm Đồng, bà Lê Hồng M, ông Trần Đăng Q, bà Kon Sơ K1, bà Kon Sơ K2, bà Kon Sơ K3, ông Kon Sơ Ha T, bà Liêng Hót Đa L, ông Liêng Hót Jô S, ông Mbon Ha B, Công ty S2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự để tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[1.2] Xuất phát từ việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông H, bà H1 phải trả lại đất đang lấn chiếm thuộc một phần các thửa 335, 336, 337 tờ bản đồ số 05 tại xã Đ với diện tích 2.510m2 và bồi thường thiệt hại cây trồng trên đất trị giá 215.000.000đ. Bị đơn ông H, bà H1 cho rằng phần diện tích đất nguyên đơn đòi lại đã được các bên hoán đổi và thanh toán phần giá trị chênh lệch nên không đồng ý. Vì vậy, các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp "Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản" là có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn thấy rằng:

[2.1] Ông Kră Jăn Ha P, bà Liêng Hót K, bà L2 Hót Đa Lên, ông Liêng Hót Jô S, ông Kon Sơ Ha B1, bà Liêng Hót Ma R, ông Mbon Ha B, bà Liêng Hót Mai L1 và ông Thạch Ngọc H, bà Đàng Thị Mỹ H1 có lập Biên bản về việc hai bên gia đình thống nhất đổi đất cho nhau đề ngày 22/5/2017 đối với các thửa 335, 336, một phần thửa 197, 337 tờ bản đồ số 05 với tổng diện tích 2998,8m2 đổi lấy diện tích 546m2 thuộc thửa 356 tờ bản đồ số 05 của ông H, bà H1, các lô đất này đều tọa lạc tại thôn D, xã Đ, huyện Đ có họa đồ vẽ mô phỏng kèm theo, các đương sự đều thừa nhận chữ ký trong Biên bản về việc hai bên gia đình thống nhất đổi đất cho nhau đề ngày 22/5/2017 nên có căn cứ xác định việc đổi đất và các bên đã thực hiện xong việc hoán đổi đất và thanh toán số tiền chênh lệch cho nhau là có xảy ra trên thực tế.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định bản chất của vụ việc là tranh chấp về hợp đồng hoán đổi đất là có căn cứ.

[2.2] Ông Kră Jăn Ha P, bà Liêng Hót K thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển đổi đề ngày 22/5/2017 là của mình, tuy nhiên không thừa nhận việc chuyển đổi đối với các thửa 335, 336, 337 tờ bản đồ số 05 và cho rằng khi ký vào biên bản này gia đình ông bà không đọc nội dung nhưng không có chứng cứ chứng minh, trong khi đó toàn bộ diện tích các thửa đất này nguyên đơn đã giao cho bị đơn sử dụng và bị đơn đã giao thửa đất 356 cho nguyên đơn sử dụng nên lời trình bày này của nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

[2.3] Ông Ha P xác định giá trị ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, bà H1 đối với thửa 394 (được tách từ thửa 197 gốc) là 700.000.000đ. Tuy nhiên, tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 24/9/2018 tại Phòng C tỉnh Lâm Đồng thể hiện giá trị chuyển nhượng là 150.000.000đ đối với thửa 392, 394, 243 tại xã Đ, đây chỉ là việc hợp thức hóa cho bị đơn ông H, bà H1 đi làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo như thỏa thuận hoán đổi đất trước đây. Còn các thửa 335, 336, 337 không hoán đổi, việc ghi các thửa đất này vào giấy hoán đổi là do trước đó vợ chồng nguyên đơn có nợ bị đơn nên ghi vào để cấn trừ nợ, số còn lại 550.000.000đ do bị đơn chưa thanh toán nên mới khởi kiện đòi lại các thửa đất trên.

[2.4] Theo Giấy biên nhận tiền ngày 25/5/2017 thể hiện tổng số tiền đất của bên nguyên đơn là 700.000.000đ, ông Ha P thừa nhận chữ ký trong Giấy nhận tiền này nên có căn cứ xác định việc các bên có thực hiện việc chuyển đổi quyền sử dụng đất đối với các thửa 197, 335, 336, 337 tờ bản đồ số 05 tại xã Đ theo biên bản về việc hai bên gia đình thống nhất đổi đất cho nhau ngày 25/5/2017 là có trên thực tế cũng như các bên thừa nhận có thanh toán số tiền chênh lệch cho nhau theo Giấy biên nhận tiền cùng ngày. Xét về thời gian, nguyên đơn đã nhận số tiền này nên mới có việc ngày 13/5/2018 nguyên đơn nhận tiếp số tiền 50.000.000đ còn lại ở mặt sau giấy thỏa thuận hoán đổi đất nên mới có việc giữa nguyên đơn và bị đơn ký kết hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất còn lại để bị đơn hoàn tất các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng do có sự nhầm lẫn thửa đất đã được xét cấp cho nguyên đơn nhưng do người khác sử dụng nên nguyên đơn chỉ thực hiện được thửa 394.

[2.5] Ông Ha P thừa nhận thửa 337 đứng tên hộ ông Ha K4, bà Kon Sơ K1 từ năm 1999, còn ông được ông Ha K4 cho canh tác sử dụng diện tích đất này từ năm 1998 cho đến khi xảy ra tranh chấp với hộ ông H, bà H1. Tòa án cấp sơ thẩm xác định giao dịch đổi đất đối với thửa 337 vô hiệu là có căn cứ, hai bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, xác định lỗi của ông Ha P và buộc ông Ha P có trách nhiệm trả cho ông H, bà H1 ½ giá trị chênh lệch do giá trị quyền sử dụng đất tăng với số tiền 107.093.500đ là có căn cứ. Tuy nhiên bản án không tuyên buộc bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn một phần thửa 337 do bị đơn đang sử dụng 512m2 là có thiếu sót.

Trường hợp giữa ông Ha P và hộ ông Ha K4 có tranh chấp liên quan đến thửa 337 thì được quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

[2.6] Còn thửa 197 được tách thành các thửa 392, 393, 394, hiện nay bị đơn chỉ sử dụng thửa 394 như biên bản thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất, còn lại thửa 392, 393 (được tách từ thửa 197 gốc) hiện các bên không tranh chấp, kể cả thửa 243 trong hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 24/9/2018, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là có căn cứ.

[3] Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản: Ông Ha P yêu cầu ông H, bà H1 phải bồi thường thiệt hại về cây trồng trên đất bị chặt phá gồm 200 cây cà phê Rôbuta trồng năm 1998, trị giá 100.000.000đ, 23 cây điều trị giá 115.000.000đ. Tổng cộng 215.000.000đ. Ông Ha P xác định toàn bộ số cây trồng này đều nằm trên thửa 335, 336 tờ bản đồ số 05. Do xác định hai thửa đất này đã được thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất cho bị đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn đối với tài sản cây trồng trên đất là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất của vụ án nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án về nội dung buộc bị đơn trả lại phần diện tích đất tại thửa 337 hiện đang quản lý sử dụng cho nguyên đơn (có họa đồ đo đạc ngày 19/9/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ kèm theo).

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Ha P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng ông Ha P được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn 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 ông Kră J Ha Pút.

Sửa Bản án số 26/2023/DS-ST ngày 14/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đam Rông.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Kră J Ha Pút về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất" đối với ông Thạch Ngọc H, bà Đàng Thị Mỹ H1.

Không công nhận giao dịch quyền sử dụng đất trong Biên bản về việc hai bên gia đình thống nhất đổi đất cho nhau ngày 22/5/2017 giữa ông K5 Jăn Ha Pút, bà Liêng Hót K, ông L2 Hót Đa Lên, ông Liêng Hót Jô S, ông Kon Sơ Ha B1, bà Liêng Hót Ma R, ông Mbon Ha B, bà Liêng Hót Mai L1 và ông Thạch Ngọc H, bà Đàng Thị Mỹ H1 đối với diện tích đất 512m2 thuộc một phần thửa đất số 337, tờ bản đồ số 05 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Buộc ông Thạch Ngọc H, bà Đàng Thị Mỹ H1 có nghĩa vụ trả lại cho ông K5 Jăn Ha Pút, bà Liêng Hót K diện tích đất 512m2 thuộc một phần thửa đất số 337, tờ bản đồ số 05 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Buộc ông Kră Jăn Ha P, bà Liêng Hót K có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Thạch Ngọc H, bà Đàng Thị Mỹ H1 ½ số tiền do chênh lệch giá trị tài sản tăng với số tiền 107.093.500 đồng.

Công nhận giao dịch quyền sử dụng đất theo Biên bản về việc hai bên gia đình thống nhất đổi đất cho nhau ngày 22/5/2017 giữa ông K5 Jăn Ha Pút, bà Liêng Hót K, ông L2 Hót Đa Lên, ông Liêng Hót Jô S, ông Kon Sơ Ha B1, bà Liêng Hót Ma R, ông Mbon Ha B, bà Liêng Hót Mai L1 và ông Thạch Ngọc H, bà Đàng Thị Mỹ H1 đối với diện tích đất 1.589 m2 thuộc một phần thửa đất số 335, 336 tờ bản đồ số 05, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Công nhận diện tích đất 1.589 m2 thuộc một phần thửa đất số 335, 336 tờ bản đồ số 05, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cho ông Thạch Ngọc H, bà Đàng Thị Mỹ H1 được trọn quyền quản lý, sử dụng.

(Có họa đồ trích đo địa chính ngày 19/9/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ kèm theo).

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của luật đất đai.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Kră J Ha Pút về yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản là cây trồng trên đất thuộc thửa đất số 335, 336 tờ bản đồ số 05, tại xã Đ, huyện Đ với số tiền 215.000.000 đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Kră Jăn Ha P, bà Liêng Hót K có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Thạch Ngọc H, bà Đàng Thị Mỹ H1 số tiền 12.707.000 đồng.

4. Về án phí: Buộc ông Thạch Ngọc H, bà Đàng Thị Mỹ H1 phải chịu 16.685.100 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho ông Kră J Ha Pút. Hoàn trả cho ông Kră J Ha Pút số tiền 5.380.000 đồng tạm ứng án phí đã tạm nộp theo biên lai thu tiền số 0006162 ngày 15/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng.

5. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc 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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi

hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND huyện Đam Rông;
- Chi cục THADS huyện Đam Rông;
- Người tham gia tố tụng (20);
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn (05).

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

Đã ký

Nguyễn Thành Tâm