

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 36/2020/DS-PT

Ngày: 24-4-2020

V/v: “Tranh chấp Quyền sử dụng đất
và 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:

Bà Lê Thị Vân

Ông Nguyễn Văn Thanh

- 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 tham gia phiên tòa:
Bà Võ Thị Kim Anh, Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 40/2020/TLPT-DS ngày 19 tháng 02 năm 2020 về tranh chấp: “Quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 20/2019/DS-ST ngày 18/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 54/2020/QĐ-PT ngày 04 tháng 3 năm 2020; Thông báo hoãn phiên tòa số 154/TB-PT ngày 12 tháng 3 năm 2020; Thông báo về việc mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 308/TB-TA ngày 16 tháng 4 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Tô HT, sinh năm: 1944; cư trú tại thôn A, xã B, huyện X, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Vũ TT, sinh năm: 1970; cư trú tại thôn C, xã B, huyện X, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

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

1. Bà Đỗ Thị T1, sinh năm: 1952; cư trú tại thôn C, xã B, huyện X, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

2. Vợ chồng ông Kơ Să HY, sinh năm: 1963, bà Kon SK, sinh năm: 1966; cư trú tại thôn C, xã B, huyện X, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

3. Anh Nguyễn NT, sinh năm: 1994; cư trú tại thôn C, xã B, huyện X, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

4. Chị Nguyễn Thị KH, sinh năm: 1996; cư trú tại thôn C, xã B, huyện X, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

5. Vợ chồng ông Nguyễn ĐK, sinh năm: 1984, bà Đinh TD, sinh năm: 1989; cư trú tại thôn A, xã B, huyện X, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

6. Vợ chồng ông Trương QK, sinh năm: 1972, bà Nguyễn TH, sinh năm: 1976; cư trú tại thôn C, xã B, huyện X, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

7. Ngân hàng Thương mại cổ phần Z; Trụ sở: Tầng 8, VC, số 72, đường LTT và số 47, đường LTT, phường BN, Quận G, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp:

+ Ông Nguyễn CV, là người đại diện theo pháp luật (Tổng giám đốc).

+ Ông Mai VX, địa chỉ: số 2D-2D/1-2E, đường NVT, Phường 1, thành phố F, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền, vắng mặt.

Người kháng cáo: ông Kơ Să HY - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ghi ngày 13/02/2017, đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 03/3/2017 và lời trình bày trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của ông Tô HT thì:

Ngày 22/8/2006, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng lô đất có diện tích 180m² của ông Nguyễn VN (chồng bà TT), lô đất có chiều ngang theo mặt đường là 6m, chiều dài giáp suối khoảng 30m; tọa lạc tại thôn C, xã B, huyện X, tỉnh Lâm Đồng, có tứ cận như sau:

- + Phía Đông giáp phần đất còn lại của ông VN;
- + Phía Tây giáp đất ông Thọ (hiện đã chuyển nhượng cho ông QK đang sử dụng);
- + Phía Bắc giáp suối;
- + Phía Nam giáp đường liên thôn.

Khi chuyển nhượng hai bên có viết giấy tay với nhau, đến năm 2008 thì ông VN chết. Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông sử dụng đến năm 2015 thì bà Vũ TT (vợ ông VN) từ ngoài Bắc vào tranh chấp và chiếm dụng cho đến nay. Mặc dù ông đã làm đơn yêu cầu các cơ quan, ban ngành địa phương hòa giải, nhưng bà TT không đồng ý trả lại diện tích đất cho gia đình ông.

Nay ông HT kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà TT phải trả lại cho gia đình ông lô đất có diện tích 180m² mà bà TT chiếm dụng để gia đình ông tiếp tục canh tác, sử dụng.

Đối với yêu cầu phản tố của bà TT về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa chồng bà TT là ông Nguyễn VN với vợ chồng ông và giải quyết hậu quả theo quy định của pháp luật về hủy hợp đồng thì ông không đồng ý với lý do khi chuyển nhượng viết giấy chuyển nhượng và ông đã trả đủ số tiền chuyển nhượng cho ông VN là 17.000.000đ.

Đối với yêu cầu độc lập của vợ chồng ông HY, bà SK thì ông cũng không đồng ý vì yêu cầu này ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của gia đình ông nên ông đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Theo lời trình bày của bà Vũ TT thì vào năm 1995, gia đình bà có nhận chuyển nhượng 01 lô đất của ông Kơ Sã HY, chiều ngang theo đường liên thôn là 12m, chiều sâu giáp suối, (khoảng 30m); có tứ cận như sau:

- + Phía Đông giáp đất ông Trần Văn Ngọc (hiện nay là ông ĐK);
- + Phía Tây giáp đất ông HY;
- + Phía Nam giáp đường liên thôn;
- + Phía Bắc giáp suối.

Việc chuyển nhượng hai bên chỉ viết giấy tay với nhau. Sau khi nhận chuyển nhượng gia đình bà đã làm nhà ván trên một phần đất và phần còn lại thì trồng rau. Quá trình sử dụng thì vào năm 2006 chồng bà là ông Nguyễn VN có chuyển nhượng lại một phần đất cho ông HT hay không thì bà không biết; vì thời điểm đó bà phải về quê thường xuyên, lúc ở trong này, lúc phải về ngoài Bắc do bố mẹ bị ốm. Đến năm 2008 chồng bà bị tai nạn chết. Sau đó bà quay vào lại xã B, nhưng không thấy giấy tờ chuyển nhượng trước đây của vợ chồng bà với ông HY nên vào năm 2009 bà có đến nhà ông HY yêu cầu viết lại giấy sang nhượng đất đề ngày 07/5/2009 để bà làm thủ tục sang tên chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, qua yêu cầu khởi kiện của các bên thì bà có ý kiến như sau:

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông HT yêu cầu bà phải trả lại diện tích đất 180m² thì bà không đồng ý. Đồng thời bà có yêu cầu phản tố đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chồng bà là ông VN với vợ chồng ông Tô HT và giải quyết hậu quả về hủy hợp đồng theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu độc lập của vợ chồng ông HY, bà SK thì bà không chấp nhận với lý do khi chuyển nhượng hai bên có viết giấy chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đã giao đủ số tiền chuyển nhượng, diện tích đất nhận chuyển nhượng đã sử dụng ổn định từ năm 1995 cho đến nay.

- Bà Đỗ Thị T1 thống nhất với lời trình bày của ông HT.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Kơ Sã HY, bà Kon SK thì: Vào năm 1995 vợ chồng ông, bà có cho ông VN mượn 08m đất theo chiều ngang mặt đường liên thôn để ở tạm. Sau đó vợ, chồng ông chuyển nhượng cho ông VN 12m đất theo chiều ngang mặt đường với giá 1.000.000đ, khi chuyển nhượng hai bên có viết giấy tay. Năm 2009 ông HY viết lại giấy xác nhận việc chuyển nhượng cho bà TT. Nay vợ chồng ông, bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông, bà với ông VN và yêu cầu bà TT phải trả lại cho ông 12m đất theo chiều ngang mặt đường và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Qua đo đạc cũng như ranh giới thực tế đất đang sử dụng thì phần trước giáp đường liên thôn thì hộ gia đình ông ĐK có lấn sang đất của ông 4m², phần sau thì ông lấn sang đất ông ĐK 5m². Tuy nhiên, các bên vẫn sử dụng ổn định nên vợ chồng ông, bà thống nhất với diện tích giáp ranh với đất hộ ông ĐK, không có tranh chấp. Trường hợp có tranh chấp thì vợ chồng ông sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

- Anh Nguyễn NT, chị Nguyễn Thị KH thống nhất như lời trình bày của bà Vũ TT và không có ý kiến trình bày gì thêm.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Nguyễn ĐK, bà Đinh TD thì hiện tại diện tích đất hộ gia đình ông, bà đang sử dụng có lấn đất của hộ gia đình ông HY 4m² và ông HY lấn qua đất của gia đình ông, bà 5m². Tuy nhiên, các bên vẫn sử dụng ổn định và không có tranh chấp.

Ngày 19/4/2019 gia đình ông, bà và ông HY đã lập biên bản thỏa thuận ranh giới đất nên nay các bên xảy ra tranh chấp vợ chồng ông, bà không có yêu cầu gì. Trường hợp xảy ra tranh chấp vợ chồng ông, bà sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Trương QK, bà Nguyễn TH thì: hiện tại diện tích đất hộ gia đình ông QK đang sử dụng có lấn sang đất hộ gia đình ông Yùng trước đây 19m² giáp phần đất hộ gia đình ông HT hiện nay theo họa đồ trích đo địa chính ngày 17 tháng 9 năm 2018. Tuy nhiên, hiện trạng thực tế ranh giới giữa gia đình ông với hộ gia đình ông HT, bà T1 sử dụng ổn định không xảy ra tranh chấp. Do đó, quyền lợi gia đình ông không ảnh hưởng nên ông không yêu cầu Tòa án giải quyết. Nếu sau này xảy ra tranh chấp vợ chồng ông sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

- Theo lời trình bày của người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại cổ phần Z thì: vợ chồng ông Nguyễn ĐK, bà Đinh TD đang thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 200, tờ bản đồ số 30, thôn C, xã B, huyện X, tỉnh Lâm Đồng để vay tiền của Ngân hàng Thương mại cổ phần Z. Tuy nhiên, do hợp đồng tín dụng chưa đến hạn và việc tranh chấp này không ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng nên Ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết trách nhiệm trả nợ trong vụ án này và đề nghị Tòa án duy trì tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Vụ án được giải quyết tại Bản án sơ thẩm số 07/2016/DS-ST ngày 31/8/2016 của Tòa án nhân dân huyện X và Bản án phúc thẩm số 146/2016/DS-PT ngày 22/12/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 93/2017/DS-GĐT ngày 27/12/2017; Tòa án nhân dân cấp cao Thành phố Hồ Chí Minh đã hủy Bản án sơ thẩm số 07/2016/DS-ST ngày 31/8/2016 của Tòa án nhân dân huyện X và Bản án phúc thẩm số 146/2016/DS-PT ngày 22/12/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, giao cho hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng thụ lý, giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án số 20/2019/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2019; Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

- Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tô HT và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị T1 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” với bị đơn bà Vũ TT đối với diện tích đất 180m², thuộc một phần thửa đất số 06, tờ bản đồ số 31 - Xã Đa K’ Nàng, huyện X, tỉnh Lâm Đồng.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bị đơn bà Vũ TT về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với bị đơn ông Tô HT và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị T1.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao kết ngày 22/8/2006 giữa ông Nguyễn VN với ông Tô HT đối với diện tích đất 95m², thuộc một phần thửa đất số 06, tờ bản đồ số 31 - Xã Đa K’ Nàng, huyện X, tỉnh Lâm Đồng là hợp đồng vô hiệu.

Buộc bà Vũ TT, anh Nguyễn NT, chị Nguyễn Thị KH có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Tô HT, bà Đỗ Thị T1 giá trị 95m² đất với số tiền là 294.500.000đ.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Kơ Sã HY, bà Kon SK về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với bà Vũ TT.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao kết vào năm 1995 và xác nhận lại năm 2009 giữa ông Kơ Sã HY, bà Kon SK với ông Nguyễn VN, bà Vũ TT đối với diện tích đất 209m², thuộc một phần thửa đất số 06, tờ bản đồ số 31 - xã B, huyện X, tỉnh Lâm Đồng là hợp đồng vô hiệu.

Buộc bà Vũ TT, anh Nguyễn NT, chị Nguyễn Thị KH phải trả lại cho ông Kơ Sã HY, bà Kon SK diện tích đất 209m², thuộc một phần thửa đất số 06, tờ bản đồ số 31 - Xã B, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; lô đất có tứ cận như sau:

- + Phía Đông giáp với thửa đất thửa số 200 và giáp với diện tích đất 04m² thuộc một phần thửa số 06, tờ bản đồ số 31 - Xã B;

- + Phía Tây giáp một phần thửa số 06, tờ bản đồ số 31, xã B;

+ Phía Nam giáp đường liên thôn;

+ Phía Bắc giáp suối.

- Giao các tài sản của ông Nguyễn VN, bà Vũ TT đầu tư trên đất gồm: 01 căn nhà gỗ, mái lợp tôn, nền tráng xi măng diện tích 31m² có trị giá 4.960.000 đồng; 01 giếng đào có trị giá 4.323.000đ; 01 chuồng bò làm bằng gỗ, mái lợp tôn có trị giá 180.000đ và 01 cây ổi có trị giá 70.000đ và các tài sản của ông Tô HT, bà Đỗ Thị T1 đầu tư trên đất gồm: 03 trụ hàng rào bê tông cốt thép, cao 1,5 mét có trị giá 180.000đ cho ông Kơ Să HY, bà Kon SK quản lý sử dụng.

- Giao cho ông Tô HT, bà Đỗ Thị T1 quản lý, sử dụng 02 trụ điện bằng sắt, phi 80, cao 12 mét nằm trên phần đất được giao cho ông Kơ Să HY, bà Kon SK và Buộc ông Tô HT, bà Đỗ Thị T1 phải thực hiện đúng quyền được mắc đường dây tải điện qua bất động sản khác theo quy định tại Điều 255 của Bộ luật Dân sự.

- Buộc ông Kơ Să HY, bà Kon SK trả cho bà Vũ TT, anh Nguyễn NT, chị Nguyễn Thị KH giá trị 209m² đất với số tiền là 647.900.000đ và trả giá trị các tài sản trên đất được giao là 9.533.000đ. Tổng cộng số tiền là 657.433.000đ.

- Buộc ông Kơ Să HY, bà Kon SK trả cho ông Tô HT, bà Đỗ Thị T1 trị giá 03 trụ hàng rào bê tông cốt thép, cao 1,5 mét với số tiền là 180.000đ.

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 11/11/2019 ông Kơ Să HY kháng cáo đối với toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa,

Ông Kơ Să HY trình bày chỉ kháng cáo không đồng ý trả số tiền 657.433.000đ cho bà Vũ TT, còn lại các phần khác của Bản án sơ thẩm số 20/2019/DS-ST ngày 18/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng thì không 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. Về nội dung: đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Kơ Să HY; giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc ông Tô HT khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Vũ TT phải trả lại cho gia đình ông lô đất có diện tích 180m² thuộc một phần thửa số 06, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại xã B, huyện X, tỉnh Lâm Đồng mà bà TT chiếm dụng để gia đình ông tiếp tục canh tác, sử dụng; bà TT không đồng ý và có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chồng bà là ông Nguyễn VN với ông Tô HT và giải quyết hậu quả về hủy hợp đồng theo quy định của pháp luật. Đồng thời người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng

ông Kơ Sã HY, bà Kon SK có yêu cầu độc lập đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông, bà với ông VN và giải quyết hậu quả về hủy hợp đồng theo quy định của pháp luật nên các bên phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Qua xem xét thì thấy rằng:

[2.1] Theo hồ sơ thể hiện thì: Vào năm 1995 vợ chồng ông Kơ Sã HY, bà Kon SK có cho vợ chồng ông Nguyễn VN (Nguyễn VN) và bà Vũ TT mượn 08m đất theo chiều ngang mặt đường, thuộc một phần thửa đất số 06, tờ bản đồ số 31 tại xã B, huyện X, tỉnh Lâm Đồng. Sau đó vợ chồng ông HY, bà Sô K’Jiêng chuyển nhượng cho ông VN 12m đất theo chiều ngang mặt đường (trong đó có 8m đã cho mượn), thuộc một phần thửa đất số 06 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông HY, bà SK. Khi chuyển nhượng vợ chồng ông HY và ông VN chỉ viết giấy tay không công chứng, chứng thực; ông VN đã trả số tiền 1.000.000đ theo hợp đồng.

Đến ngày 22/8/2006 ông VN đã chuyển nhượng vợ chồng ông HT, bà T1 01 phần lô đất nói trên có diện tích là 180m² (6mx30m). Khi chuyển nhượng thì các bên có viết giấy tay sang nhượng đất thổ cư và ông HT, bà T1 cũng đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng là 17.000.000đ. Năm 2008 sau khi ông VN chết thì bà TT (là vợ ông VN) đã sử dụng diện tích đất này.

Xét thấy, đối với yêu cầu của ông HT buộc bà TT phải trả lại diện tích đất 180m² thì thấy rằng, theo Giấy sang nhượng đất thổ cư thì chỉ có ông VN là người ký. Mặt khác, tài sản này được hình thành trong thời kỳ hôn nhân giữa bà TT và ông VN. Do đó, việc ông VN ký chuyển nhượng diện tích đất 180m² nói trên cho vợ chồng ông HT, bà T1 khi không có sự đồng ý của bà TT là vi phạm Điều 28 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 về chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung vợ chồng. Hơn nữa, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông HT, ông VN chỉ là hợp đồng viết tay không có công chứng chứng thực của cơ quan có thẩm quyền nên bị vô hiệu về hình thức và nội dung. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông VN và chấp nhận yêu cầu phản tố của bà TT, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ. Sau khi xét xử sơ thẩm các bên đương sự không kháng cáo, Viện Kiểm sát không kháng nghị nên phần này đã có hiệu lực pháp luật.

[2.2] Đối với yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Kơ Sã HY, bà Kon SK thì thấy rằng: Năm 1995 thì vợ chồng ông HY, bà SK chuyển nhượng cho ông VN 12m đất theo chiều ngang mặt đường, thuộc một phần thửa đất số 06, tờ bản đồ số 31 tại xã B, huyện X, tỉnh Lâm Đồng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông HY, bà SK. Khi chuyển nhượng thì các bên chỉ lập giấy tờ viết tay

không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Đồng thời, ông VN cũng đã nhận đất và trả đủ số tiền chuyển nhượng cho vợ chồng ông HY, bà SK. Do thất lạc giấy tờ chuyển nhượng vào năm 1995 nên bà TT đã đề nghị ông HY xác nhận lại vào ngày 07/5/2009. Theo vợ chồng ông HY, bà SK thì việc ông viết lại giấy xác nhận này do bà TT đề nghị ông viết để nhận tiền đền bù tuy nhiên ông HY không có tài liệu chứng cứ để chứng minh.

Theo nội dung “*Giấy sang nhượng đất*” ghi ngày 07/5/2009 thể hiện “Trong năm 1995 đến bây giờ tôi có nhượng đất cho bà Vũ TT trong năm 1995 là 12m mặt tiền”. Nội dung viết xác nhận lại của ông HY phù hợp với lời khai của bà TT, ông HY do thất lạc giấy chuyển nhượng giữa ông HY với ông VN nên bà TT yêu cầu ông viết lại và chữ bà TT viết lại họ tên ông Nguyễn VN chứ không giả chữ ký của ông VN. Do đó có đủ cơ sở để khẳng định việc chuyển nhượng đất giữa ông HY với ông VN là có trên thực tế và bà TT là người đang trực tiếp, quản lý sử dụng diện tích đất nói trên. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng là vi phạm về mặt hình thức tuy nhiên ông Ha Yung đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và ông VN, bà TT đã nhận đất để sử dụng trong một thời gian dài, đã xây dựng công trình trên đất, lẽ ra cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng này có hiệu lực. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng nói trên là không phù hợp. Tuy nhiên, bà TT, ông HY, bà SK không kháng cáo nên không có căn cứ để xem xét việc hủy bỏ hợp đồng này.

[2.3] Đối với việc đánh giá lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông HY, bà SK vô hiệu, cấp sơ thẩm nhận định lỗi hoàn toàn thuộc về vợ chồng ông HY, bà SK là chưa chính xác, bởi lẽ khi xác lập giao dịch, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự chịu trách nhiệm đối với việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nói trên, tại thời điểm giao dịch đất chưa được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, giữa các bên chỉ mới lập giấy tay, hợp đồng chưa đảm bảo về hình thức theo quy định của pháp luật. Nay xác định hợp đồng giữa các bên là vô hiệu thì cần xem xét lỗi của các bên tham gia giao dịch; vợ chồng ông Kơ Să HY, bà Kon SK là chủ sử dụng đất, tại thời điểm chuyển nhượng đất chưa có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng nhưng vẫn lập hợp đồng chuyển nhượng, phía ông VN, bà TT dù biết đất chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng; như vậy có căn cứ xác định lỗi vợ chồng ông Kơ Să HY, bà Kon SK là nhiều hơn và phải chịu 80% giá trị trượt giá, lỗi của phía ông HT, bà TT là 20% và phải chịu giá trị trượt giá tương ứng với tỷ lệ vừa nêu.

Như vậy cần tính lại số tiền để buộc vợ chồng ông Kơ Să HY, bà Kon SK thanh toán cho bà TT như sau: $647.900.000đ \times 80\% = 518.320.000đ$, cộng giá trị các tài sản trên đất là 9.533.000đ thành số tiền phải thanh toán là 527.853.000đ.

[2.4] Theo họa đồ trích đo thực tế thì hiện nay phần đất các bên tranh chấp thì

phần trước giáp đường liên thôn thì hộ gia đình ông ĐK có lấn sang thửa số 06 với diện tích là 4m², phần trước thì lấn sang đất thuộc thửa 200 của ông ĐK có diện tích là 5m², phần đất vợ chồng ông Trương QK, bà Nguyễn TH đang sử dụng có lấn sang đất hộ gia đình ông Yùng trước đây 19m², tuy nhiên giữa các bên không có tranh chấp, ranh giới sử dụng ổn định nên không đề cập.

Ngoài ra phía trước lô đất nói trên còn có 132m² đất thuộc lộ giới, trên phần đất này có một phần căn nhà có diện tích 18m²; căn tạm giao cho vợ chồng ông Kơ Sã HY, bà Kon SK quản lý, sử dụng. Khi cơ quan nhà nước có quyết định thu hồi thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

Các đương sự được quyền liên hệ được quyền liên hệ với cơ quan chức năng để đăng ký kê khai, điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng sử dụng.

[2.5] Ngoài ra hiện nay trên diện tích đất mà vợ chồng ông Kơ Sã HY, bà Kon SK được nhận lại có một số công trình do vợ chồng ông HT, bà T1 và ông VN, bà TT xây dựng, đầu tư bao gồm 01 căn nhà gỗ, mái lợp tôn, nền tráng xi măng diện tích 31m² (trong đó có 18m² thuộc lộ giới); 01 giếng đào; 01 chuồng bò làm bằng gỗ, mái lợp tôn có diện tích 6m², 01 cây ôi, 03 trụ hàng rào bê tông cốt thép, cao 1,5m nên cần giao cho vợ chồng ông HY, bà SK được quyền sở hữu, quản lý, sử dụng khối tài sản vừa nêu và có trách nhiệm thanh toán lại cho bà TT, anh NT, chị KH và vợ chồng ông HT, bà T1 giá trị tương ứng với giá trị khối tài sản được nhận là phù hợp.

Đối với 02 trụ điện bằng sắt, phi 80, cao 12m nằm trên phần đất được giao cho ông Kơ Sã HY, bà Kon SK thì vợ chồng ông HT, bà T1 được quản lý, sử dụng và phải thực hiện đúng quyền được mắc đường dây tải điện qua bất động sản khác theo quy định tại Điều 255 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Từ những phân tích trên, cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông Kơ Sã HY; sửa Bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định.

[4] Những Quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí: Theo hồ sơ vụ án thể hiện thì ông Tô HT, sinh năm 1944, bà Đỗ Thị T1, sinh năm 1952; tính đến thời điểm xét xử thì vợ chồng ông HT, bà T1 đều là người cao tuổi theo quy định tại Luật Người cao tuổi số 39/2009/QH12 đồng thời, bà Vũ TT có đơn xin được miễn án phí do thuộc hộ nghèo, cận nghèo được chính quyền địa phương xác nhận. Vì vậy, căn cứ điểm đ Khoản 1, Điều 12 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 để miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho ông HT, bà T1, bà TT.

Vợ chồng ông HY, bà SK phải chịu án phí trên số tiền phải thanh toán cho bà TT là: 20.000.000đ + (4% của phần vượt quá 400.000.000đ) = 25.114.120đ và 300.000đ án phí trên số tiền phải thanh toán cho ông Tô HT; tổng cộng 25.414.120đ.

Do sửa án nên vợ chồng ông Kơ Să HY, bà Kon SK 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 130, 131, 133, 136, 137, 690, 691, 693, 705, 706, 707 Bộ luật Dân sự năm 1995;
- Căn cứ các Điều 137, 410, 411, 697 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Căn cứ Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;
- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 29, khoản 1 Điều 48 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 Kơ Să HY, sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Kơ Să HY, bà Kon SK về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất*” đối với bà Vũ TT.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao kết vào năm 1995 và xác nhận lại năm 2009 giữa vợ chồng ông Kơ Să HY, bà Kon SK với vợ chồng ông Nguyễn VN, bà Vũ TT đối với lô đất có diện tích 209m², thuộc một phần thửa số 06, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại xã B, huyện X, tỉnh Lâm Đồng vô hiệu.

1.2. Buộc bà Vũ TT, anh Nguyễn NT, chị Nguyễn Thị KH phải trả lại cho vợ chồng ông Kơ Să HY, bà Kon SK lô đất có diện tích 209m², thuộc một phần thửa số 06, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại xã B, huyện X, tỉnh Lâm Đồng có tứ cận như sau:

+ Phía Đông giáp với thửa đất thửa số 200 và giáp với diện tích đất 04m² thuộc một phần thửa số 06, tờ bản đồ số 31 xã B, huyện X, tỉnh Lâm Đồng;

+ Phía Tây giáp một phần thửa số 06, tờ bản đồ số 31, xã B, huyện X, tỉnh Lâm Đồng;

+ Phía Nam giáp đường liên thôn;

+ Phía Bắc giáp suối.

1.3. Tạm giao cho vợ chồng ông Kơ Să HY, bà Kon SK quản lý, sử dụng lô đất có diện tích 132m² thuộc lộ giới và một phần căn nhà có diện tích 18m² (sát với phần đất có diện tích 209m², thuộc một phần thửa số 06, tờ bản đồ số 31) tọa lạc tại xã B, huyện X, tỉnh Lâm Đồng. Khi cơ quan nhà nước có quyết định thu hồi thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

(Có họa đồ trích đo địa chính kèm theo).

1.4. Vợ chồng ông Kơ Să HY, bà Kon SK được quyền sở hữu, quản lý, sử dụng tài sản trên đất bao gồm: 01 phần căn nhà gỗ, mái lợp tôn, nền tráng xi măng có diện tích 13m²; 01 giếng đào; 01 chuồng bò làm bằng gỗ, mái lợp tôn có diện tích 6m²; 01 cây ổi; 03 trụ hàng rào bê tông cốt thép, cao 1,5m.

1.5. Vợ chồng ông Kơ Să HY, bà Kon SK; vợ chồng ông Nguyễn ĐK, bà Đinh TD; vợ chồng ông Trương QK, bà Nguyễn TH được quyền liên hệ với cơ quan chức năng để đăng ký kê khai, điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng và diện tích thực tế đang sử dụng. Vợ chồng ông Kơ Să HY, bà Kon SK được quyền liên hệ với cơ quan chức năng để làm thủ tục đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với tài sản trên đất theo quy định của pháp luật.

1.6. Buộc vợ ông Kơ Să HY, bà Kon SK phải thanh toán cho bà Vũ TT, anh Nguyễn NT, chị Nguyễn Thị KH số tiền 527.853.000đ (năm trăm hai mươi bảy triệu tám trăm năm mươi ba nghìn đồng).

1.7. Buộc vợ chồng ông Kơ Să HY, bà Kon SK phải thanh toán cho vợ chồng ông Tô HT, bà Đỗ Thị T1 số tiền 180.000đ (một trăm tám mươi nghìn đồng).

1.8. Vợ chồng ông Tô HT, bà Đỗ Thị T1 được quản lý, sử dụng 02 trụ điện bằng sắt, phi 80, cao 12m nằm trên phần đất được giao cho vợ chồng ông Kơ Să HY, bà Kon SK và phải thực hiện đúng quyền được mắc đường dây tải điện qua bất động sản khác theo quy định tại Điều 255 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Những Quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Miễn án toàn bộ phí Dân sự sơ thẩm cho vợ chồng ông Tô HT, bà Đỗ Thị T1 và bà Vũ TT.

Buộc vợ chồng ông Kơ Să Ha Yùng, bà Kon SK phải chịu 25.414.120đ án phí Dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 7.500.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0003534 ngày 13/4/2018 và 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 AA/2016/0003895 ngày 18/11/2019 của

Chi cục Thi hành án Dân sự huyện X, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông HY, bà SK còn phải nộp 17.514.120đ.

- Án phí phúc thẩm: vợ chồng ông Kơ Să Ha Yùng, bà Kon SK không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

4. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) 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 qui 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 X, tỉnh Lâm Đồng;
- Chi cục THADS huyện X, tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự (09);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Huỳnh Châu Thạch