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

Bản án số: 53/2020/DS-PT
Ngày: 27-5-2020.
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và 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 Nguyễn Văn Thanh
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Bình
Bà Lê Thị Vân

- ***Thư ký phiên toà***: Bà Trần Thị Nghị – 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 Đỗ Thị Thúy – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 48/2020/TLPT-DS ngày 09/03/2020, về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2020/DS-ST ngày 23/8/2020 của Tòa án nhân dân Đam Rông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 103/2020/QĐ-PT ngày 04/5/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 37/2020/QĐ-TA ngày 19/5/2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Hoàng M, sinh năm: 1980. Cư trú tại: Ấp 1, xã Mỹ Phú, huyện Thủ T, tỉnh Long A– Có mặt tại phiên tòa.

2. *Bị đơn*:

2.1. Vợ chồng ông Vũ Văn T, sinh năm: 1975 - Bà Quách Thị Kính, sinh năm: 1976. Cư trú tại: Thôn Tân Tiến, xã Đạ Rsal, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng – Ông T có mặt, bà K vắng mặt.

2.2. Vợ chồng ông Nguyễn Duy T, sinh năm: 1958 - Bà Nguyễn Thị Lệ N, sinh năm: 1966. Cư trú tại: Thôn Tân Tiến, xã Đạ Rsal, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng – Có mặt tại phiên tòa.

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

3.1. Vợ chồng ông Nguyễn Văn Q, sinh năm: 1978 - Bà Phùng Thị T, sinh năm 1984. Cư trú tại: Thôn Liên Hương, xã Đạ Rsal, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng – Vắng mặt (có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt).

3.2. Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam;

Trụ sở: Số 18, Trần Hữu Dực, huyện Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc Khánh; Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Đ - Lâm Đồng.

Trụ sở: Thôn 1, xã Rô Men, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: ông Trần Đức Hiếu. Chức vụ: Giám đốc.

Vắng mặt (có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt).

3.3. Ban quản lý rừng phòng hộ Sêrêpôk huyện Đ.

Trụ sở: Thôn 1, xã Liêng Srônh, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trọng Đức; Chức vụ: Phó trưởng Ban phụ trách.

Vắng mặt (có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt).

4. *Người làm chứng*: Bà Nguyễn Thị Ánh X, sinh năm: 1965. Cư trú tại: Ấp 1, xã Mỹ Phú, huyện Thủ T, tỉnh Long An - Có mặt tại phiên tòa.

- *Người kháng cáo:* Vợ chồng ông Nguyễn Duy T, bà Nguyễn Thị Lệ N – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thâm thì,

Nguyên đơn Ông Nguyễn Hoàng M trình bày: Ông có một lô đất trồng cà phê, diện tích khoảng 02ha, trong đó có một phần diện tích đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đầu năm 2008 bà N, ông T (chị gái, anh rể ông) có gọi ông đến nhà và đặt vấn đề xin đổi lô đất của ông. Cụ thể là vợ chồng ông T, bà N lấy đất của ông để bán cho vợ chồng Ông T, bà K đồng thời vợ chồng ông T, bà N đổi lại lô đất liền kề của vợ chồng ông T, bà N cho ông canh tác. Lúc đầu thì ông không đồng ý, nhưng sau nhiều lần vợ chồng ông T, bà N năn nỉ, đồng thời Bà Nguyễn Thị Ánh X là chị gái của ông động viên thì ông mới đồng ý trao đổi lô đất cho vợ chồng ông T, bà N. Do chỗ chị em ruột trong gia đình nên khi thỏa thuận việc chuyển đổi quyền sử dụng đất hai bên không lập thành văn bản mà chỉ thỏa thuận bằng miệng.

Sau khi thống nhất thỏa thuận chuyển đổi, vợ chồng ông T, bà N cũng đã giao phần của vợ chồng ông T, bà N cho ông canh tác, còn phần diện tích đất và tài sản có giá trị trên đất là 250 cây cà phê Rôbusta trên bốn năm tuổi của ông

thì vợ chồng ông T, bà N chuyển nhượng lại toàn bộ cho vợ chồng Ông T, bà K, việc chuyển nhượng với giá bao nhiêu thì ông không biết. Do diện tích đất chuyển nhượng cho vợ chồng Ông T, bà K đứng tên ông nên ông trực tiếp ký giấy tay sang nhượng đất rẫy ngày 24/01/2008 và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/9/2013 cho vợ chồng Ông T, bà K. Trong quá trình ông canh tác trên diện tích đất chuyển đổi thì vào ngày 14/7/2013 ông T, bà N làm đơn yêu cầu Uỷ ban nhân dân xã Đạ Rgiải quyết vì cho rằng ông tự ý vào vườn của ông bà, chiếm đất nhưng xã hòa giải không thành. Nay diện tích đất vợ chồng ông T, bà N đổi cho ông thì vợ chồng ông T, bà N đã lấy lại và chuyển nhượng cho ông Quỳnh, bà Thao. Vì vậy, ông có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông đã xác lập với Ông T, bà K và hủy hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất mà ông đã xác lập với vợ chồng ông T, bà N là vô hiệu và buộc vợ chồng ông T, bà N phải trả lại trị giá lô đất đã chuyển đổi cho ông với tổng số tiền theo kết quả thẩm định giá. Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với vợ chồng Thủy, bà K thì ông M xin rút yêu cầu khởi kiện này.

Ý kiến của bị đơn vợ chồng ông Vũ Văn T, bà Quách Thị Kính: Năm 2008, vợ chồng ông bà có gặp vợ chồng ông T, bà N để mua đất canh tác và vợ chồng ông T, bà N đã chỉ vị trí, diện tích đất chuyển nhượng là khoảng 02 ha, trong đó có 9.900m^2 diện tích đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần còn lại là diện tích đất chưa được cấp quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên hai bên thỏa thuận là 120.000.000 đồng. Sau khi xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thấy đứng tên Ông Nguyễn Hoàng M nên vợ chồng ông bà yêu cầu chủ đất (ông M) phải đứng ra ký giấy chuyển nhượng thì vợ chồng ông mới đồng ý. Vợ chồng ông T, bà N nói chủ đất là ông M em trai của bà N nên để vợ chồng ông T, bà N sẽ thỏa thuận với ông M. Đến ngày 24/01/2008 vợ chồng Ông T, bà K đến nhà vợ chồng ông T, bà N để thực hiện chuyển nhượng đất. Vợ chồng ông T, bà N đã gọi ông M về và nói ông M đổi đất để vợ chồng ông T, bà N lấy diện tích đất của ông M chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà. Lúc đầu, ông M không đồng ý nhưng khi bà N, ông T hứa sẽ đổi lại diện tích đất tương đương của bà N, ông T cho ông M cho các bên tiện canh tác, chăm sóc vì là chỗ chị em ruột, đồng thời có bà Xuân (chị gái của ông M, bà N) động viên thì ông M mới đồng ý đổi đất và ký vào giấy sang nhượng đất cho Ông T, bà K. Sau khi ông M đã đồng ý thì ông T viết giấy tờ với nội dung ông M chuyển nhượng diện tích đất 2ha cho vợ chồng Ông T, bà K và nhận đủ số tiền chuyển nhượng theo thỏa thuận các bên. Khi viết xong thì ông M ký vào giấy chuyển nhượng đất và đi khỏi nhà, còn số tiền chuyển nhượng 120.000.000 đồng vợ chồng ông bà giao cho ông T, bà N. Đến ngày 03/9/2013 ông M đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông bà. Sau khi hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định, vợ chồng ông bà đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sự dụng đất. Còn việc có lập giấy tờ về việc chuyển đổi và thực hiện việc chuyển đổi đất của ông T, bà N với ông M như thế nào ông bà cũng không được biết.

Nay ông M khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và vợ chồng ông bà đã ký kết thì ông bà không chấp nhận, vì hợp đồng đã hoàn tất và hiện nay toàn bộ diện tích đất ông bà nhận chuyển nhượng đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông bà.

Ý kiến bị đơn ông Nguyễn Duy T, bà Nguyễn Thị Lệ N: Giữa vợ chồng Ông T, bà K và Ông Nguyễn Hoàng M thỏa thuận với nhau về việc sang nhượng quyền sử dụng đất vườn cà phê là có, ông bà biết việc này vì khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thì có nhờ ông bà viết hộ giấy tờ. Còn ông M khai có việc thỏa thuận chuyển đổi đất giữa vợ chồng ông bà với ông M để lấy đất của ông M bán cho vợ chồng Ông T, bà K là hoàn toàn không có. Ông bà không giao dịch mua bán đất với vợ chồng Ông T, bà K và cũng không nhận số tiền 120.000.000 đồng như lời khai của ông M và vợ chồng Ông T, bà K. Đối với diện tích đất của ông bà mà ông M khai đã đổi cho ông M là không có cơ sở vì diện tích đất này thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông bà và ông bà đã sử dụng ổn định không có tranh chấp với ai, khoảng cuối năm 2014 thì ông bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Q, bà Phùng Thị T. Do đó, vợ chồng ông T, bà N không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Nguyễn Văn Q, bà Phùng Thị T: Năm 2014, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vợ chồng ông T, bà N với diện tích đất nhận chuyển nhượng thuộc thửa đất số thửa 41, 49 tờ bản đồ số 05 tại thôn Tân Tiến, xã Đạ Rsal, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Khi chuyển nhượng thì đất không có tranh chấp và các bên đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về chuyển nhượng đất. Hiện nay diện tích đất nhận chuyển nhượng đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông bà ngày 01/6/2015. Nay Ông Nguyễn Hoàng M có đơn khởi kiện tranh chấp đối với diện tích đất vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T bà N thì vợ chồng ông bà không chấp nhận với lý do nêu trên.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ban quản lý rừng phòng hộ *Sê Rê Pốk****:*** Căn cứ theo quyết định 1426/2019/QĐ-UBND ngày 02/7/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng thì diện tích 19.879m^2 theo kết quả đo vẽ là đất lâm nghiệp thuộc tiểu khu 188, địa giới hành chính xã Đạ Rsal, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng do Ban quản lý rừng phòng hộ Sê Rê Pốk quản lý. Hiện nay các hộ dân đã trồng cà phê và một số cây khác trên diện tích đất lâm nghiệp. Do đó, Ban quản lý rừng phòng hộ Sê Rê Pốk yêu cầu Tòa án buộc Ông T, bà K phải trả lại 6.926m^2 đất lâm nghiệp; ông Quỳnh, bà Thao phải trả lại 13.016m^2 đất lâm nghiệp cho Ban quản lý rừng phòng hộ Sê Rê Pốk quản lý và trồng lại rừng theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện Đ: Ông Nguyễn Văn Q, bà Phùng Thị T có thế chấp quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 41, 49, 52, tờ bản đồ số 05, thôn Tân Tiến, xã Đạ Rsal, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng để vay tiền của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi

nhánh Đam Rông. Tuy nhiên, trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, ông Quỳnh, bà Thao đã trả toàn bộ nợ gốc và lãi phát sinh vào ngày 18/9/2018 nên Ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Vụ án được Tòa án hòa giải nhưng không được.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2019/DSST ngày 23/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/9/2013 đối với thửa đất số 36, 38, tờ bản đồ số 05 xã Đạ Rsal, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng giữa nguyên đơn Ông Nguyễn Hoàng M với bị đơn ông Vũ Văn T, bà Quách Thị Kính.

2. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Ông Nguyễn Hoàng M về việc tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Nguyễn Duy T, bà Nguyễn Thị Lệ N.

Tuyên hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất lập ngày 24/01/2008 giữa Ông Nguyễn Hoàng M với ông Nguyễn Duy T, bà Nguyễn Thị Lệ N vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Duy T, bà Nguyễn Thị Lệ N có trách nhiệm hoàn trả cho Ông Nguyễn Hoàng M trị giá các thửa đất số 36, 38 tờ bản đồ số 05 xã Đạ Rtại thôn Tân Tiến, xã Đạ Rsal, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng và trị giá cây trồng trên đất với tổng số tiền là 325.096.000 đồng (Ba trăm hai mươi lăm triệu không trăm chín mươi sáu ngàn đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ban quản lý rừng phòng hộ Sê Rê Pốk.

Buộc ông Vũ Văn T, bà Quách Thị Ktrả lại cho Ban quản lý rừng phòng hộ Sê Rê Pốk 6.926m^2 đất lâm nghiệp thuộc tiểu khu 188, địa giới hành chính xã Đạ Rsal, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Buộc ông Nguyễn Văn Q, bà Phùng Thị T trả lại cho Ban quản lý rừng phòng hộ Sê Rê Pốk 6.035m^2 đất lâm nghiệp thuộc tiểu khu 188, địa giới hành chính xã Đạ Rsal, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Việc giao lại đất trồng rừng, xử lý số lượng cây trồng trên diện tích đất lâm nghiệp tuyên trả nêu trên và diện tích 6.918m^2 đất lâm nghiệp hiện nay ông Nguyễn Văn Q, bà Phùng Thị T đang sử dụng do Ban quản lý rừng phòng hộ Sê Rê Pốk xem xét xử lý theo quy định của pháp luật.

(Có họa đồ trích đo địa chính ngày 04/8/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ kèm theo bản án)

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa ngày 23/8/2019 vợ chồng ông T bà N vắng mặt, đến ngày 20/09/2019 ông T nhận được bản án số: 17/2019/DSST ngày 23/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ. Ngày 23/9/2019 vợ chồng ông T, bà N làm đơn kháng cáo gởi đến Tòa án nhân dân huyện Đ. Nội dung kháng cáo không đồng ý toàn bộ

nội dung của bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2019/DSST ngày 23/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn vợ chồng ông T, bà N vẫn giữ nguyên kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị, các đương sự còn lại không kháng cáo đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại giai đoạn phúc thẩm cũng như tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời nêu quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông T, bà N, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bà Quách Thị Kính; Vợ chồng ông Nguyễn Văn Q, bà Phùng Thị T; Ban quản lý rừng phòng hộ Sê Rê Pốk, Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện Đ vắng mặt tại phiên tòa nhưng đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Tòa án vẫn tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[3] Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M với Ông T, bà K lập ngày 03/9/2013. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông M rút yêu cầu khởi kiện. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông M là tự nguyện, không trái quy định của pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này là phù hợp và các đương sự không có kháng cáo nên đã có hiệu lực pháp luật.

[4] Xét kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Duy T, bà Nguyễn Thị Lệ N:

[4.1] Về nguồn gốc diện tích đất các đương sự tranh chấp:

Nguyên đơn Ông Nguyễn Hoàng M có 01 diện tích đất vườn 9.900m^2 thuộc thửa 29 tờ bản đồ 05, tọa lạc tại: Thôn Tân Tiến, xã Đạ Rsal, huyện Đ, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/11/2005. Ngày 24/01/2008 vợ chồng ông T, bà N có đặt vấn đề xin đổi lô đất của ông M để vợ chồng ông T, bà N lấy đất của ông M để sang nhượng cho vợ chồng Ông T, bà K. Đồng thời vợ chồng ông T, bà N đổi lại lô đất vườn liền kề của vợ chồng ông T, bà N cho ông M canh tác. Do là chỗ chị em ruột trong gia đình nên khi thỏa thuận việc chuyển đổi quyền sử dụng đất hai bên không lập thành văn bản mà chỉ thỏa thuận với nhau bằng miệng và có ông Vũ Văn T, bà Quách Thị Kính, Bà Nguyễn Thị Ánh X chứng kiến, xác nhận có việc thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông M với ông T, bà N nhưng ông T, bà N không thừa nhận.

Sau khi nhận chuyển đổi diện tích đất của ông M thì vợ chồng ông T, bà N đã chuyển nhượng lại cho ông Vũ Văn T, bà Quách Thị Ktoàn bộ diện tích đất của ông M với giá là 120.000.000 đồng. Do diện tích đất chuyển nhượng đứng tên ông M nên ông M đã ký giấy sang nhượng đất rẫy cho Ông T, bà K, số tiền chuyển nhượng 120.000.000 đồng Ông T, bà K giao cho ông T, bà N nhận.

Trong quá trình hoàn tất thủ tục chuyển nhượng do diện tích đất trên bị cấp trùng nên UBND huyện Đ đã tiến hành đo lại để cấp đổi sổ thì thực tế phần đất của ông M sử dụng thuộc thửa 27 chứ không phải thửa 29; Sau đó thửa 27 tách thành thửa số 36, 37, 38 tờ bản đồ số 05, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng 1.357m^2 thuộc thửa 36 và 6.731,8m^2 thuộc thửa 38 cấp ngày 17/11/2005, sổ cấp đổi ngày 03/9/2013; Thửa 37 có diện tích là 1.026,2m^2 (nhưng đã bị thu hồi để để làm công trình đường liên xã Đạ R– Đạ M'Rông theo quyết định số 1.310/QĐ-UBND ngày 16/12/2011 của UBND huyện Đ) và 6.926m^2 thuộc một phần thửa 38 đất lâm nghiệp do Ban quản lý rừng Sê Rê Pốk quản lý. Đến ngày 03/9/2013, ông M với Ông T, bà K đã hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng trình tự, thủ tục và Ông T bà K đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M với Ông T, bà K đúng về nội dung, hình thức của hợp đồng.

Đối với phần đất vợ chồng ông T, bà N chuyển đổi cho ông M thuộc một phần thửa 39, 41, tờ bản đồ số 05 tại thôn Tân Tiến, xã Đạ Rsal, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, ông M đã nhận đất từ năm 2008 nhưng giữa hai bên không làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật. Do các bên chỉ thỏa thuận miệng nên năm 2014 vợ chồng ông T, bà N đã lấy lại và chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Q, bà Phùng Thị T đối với phần thửa 41. Quá trình chuyển nhượng các bên đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật đất đai. Vợ chồng ông Quỳnh, bà Thao đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/6/2015 số sổ BU 168584. Hiện vợ chồng ông Quỳnh, bà Thao sử dụng ổn định và các bên không có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này.

[5] Theo kết quả xác minh, đo vẽ, thẩm định giá, thể hiện:

Vợ chồng Ông T, bà K đang sử dụng đất thuộc thửa số 36, 38 tờ bản đồ số 05, thôn Tân Tiến, xã Đạ Rsal, huyện Đ có trị giá là 280.846.000 đồng và 6.926m^2 đất lâm nghiệp do Ban quản lý rừng Sê Rê Pốk quản lý có trị giá là: 159.298.000 đồng; Giá trị cây trồng trên đất theo hiện trạng khi ông M chuyển nhượng có 250 cây cà phê Rôbusta kinh doanh trên 4 năm tuổi có giá trị là: 44.250.000 đồng, giá trị cây trồng phát sinh sau thời điểm chuyển nhượng do vợ chồng Ông T, bà K trồng, các bên đương sự không có tranh chấp.

Vợ chồng ông T, bà N sử dụng thửa đất số 39 tờ bản đồ số 05 tại thôn Tân Tiến, xã Đạ Rsal, huyện Đ, trong đó có 2.364m^2 đất chuyển đổi cho ông M trị giá là 87.468.000 đồng, giá trị cây trồng trên đất là: 14.800.000 đồng.

Vợ chồng ông Quỳnh, bà Thao đang sử dụng thửa đất số 41, tờ bản đồ số 05 tại thôn Tân Tiến, xã Đạ Rsal, huyện Đ có trị giá là: 194.005.000 đồng và 6.035m^2 đất lâm nghiệp do Ban quản lý rừng Sê Rê Pốk quản lý có trị giá là: 138.805.000 đồng, giá trị cây trồng là 266.745.000 đồng.

[6] Đối với hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông M với ông T, bà N lập ngày 24/01/2008 xác định là có trên thực tế nhưng vi phạm cả hình thức và nội dung của hợp đồng, các bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tuy nhiên, diện tích đất các bên chuyển đổi đã được chuyển nhượng cho vợ chồng Ông T, bà K, vợ chồng ông Quỳnh, bà Thao và xác định ông T, bà N là người nhận toàn bộ số tiền 120.000.000 đồng tiền chuyển nhượng từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng Ông T, bà K. Do đó, căn cứ các Điều 127, 128, 134, 137; 693 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Tuyên hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất lập ngày 24/01/2008 giữa ông M với ông T, bà N vô hiệu; Buộc ông T, Nga phải hoàn trả cho ông M giá trị quyền sử dụng đất (trừ diện tích đất lâm nghiệp do ban quản lý rừng phòng hộ Sê Rê Pốk quản lý) và cây trồng trên đất của ông M khi chuyển nhượng theo kết quả thẩm định giá với tổng số tiền là: 280.846.000 đồng + 44.250.000đồng = 325.096.000 đồng.

[7] Đối với yêu cầu của Ban quản lý rừng phòng hộ Sê Rê Pốk: Buộc Ông T, bà K trả lại 6.926m^2 đất lâm nghiệp; Buộc ông Quỳnh, bà Thao trả lại 6.035m^2 đất lâm nghiệp thuộc tiểu khu 188, địa giới hành chính xã Đạ Rsal, huyện Đ là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Đối với việc giao lại đất trồng rừng, xử lý số lượng cây trồng trên diện tích đất lâm nghiệp tuyên trả nêu trên và diện tích 6.918m^2 đất lâm nghiệp hiện nay ông Nguyễn Văn Q, bà Phùng Thị T đang sử dụng do Ban quản lý rừng phòng hộ Sê Rê Pốk xem xét xử lý theo quy định của pháp luật.

[8] Từ những phân tích nêu trên xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất, nội dung của vụ án. Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Hoàng M là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn vợ chồng Nguyễn Duy Thanh bà Nguyễn Thị Lệ N và cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[9] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo vẽ, xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá với tổng số tiền là 41.379.000 đồng do nguyên đơn ông M nộp. Ông M và vợ chồng ông T, bà N đều có nghĩa vụ đối với hợp đồng vô hiệu. Do đó, mỗi bên phải chịu ½ chi phí tố tụng nên buộc vợ chồng ông T, bà N có trách nhiệm thanh toán cho ông M số tiền là 20.689.500 đồng. (phần ông M đã nộp đủ và đã được Tòa án nhân dân huyện Đ quyết toán xong).

[10] Về án phí: Do kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông T, bà N không được chấp nhận nên vợ chồng ông T, bà N phải chịu án án phí dân sự phúc thẩm và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định, cụ thể: 325.096.000 đồng x 5% = 16.254.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Pháp lệnh số 10/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa XII quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Duy T, bà Nguyễn Thị Lệ N. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2019/DSST ngày 23/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

Xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/9/2013 đối với thửa đất số 36, 38, tờ bản đồ số 05 xã Đạ Rsal, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng giữa nguyên đơn Ông Nguyễn Hoàng M với bị đơn ông Vũ Văn T, bà Quách Thị Kính.

2. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Ông Nguyễn Hoàng M về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất"* đối với bị đơn ông Nguyễn Duy T, bà Nguyễn Thị Lệ N.

2.1. Tuyên hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất lập ngày 24/01/2008 giữa Ông Nguyễn Hoàng M với ông Nguyễn Duy T, bà Nguyễn Thị Lệ N vô hiệu.

2.2. Buộc ông Nguyễn Duy T, bà Nguyễn Thị Lệ N có trách nhiệm hoàn trả cho Ông Nguyễn Hoàng M trị giá các thửa đất số 36, 38 tờ bản đồ số 05 xã Đạ Rtại thôn Tân Tiến, xã Đạ Rsal, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng và trị giá cây trồng trên đất với tổng số tiền là 325.096.000 đồng *(Ba trăm hai mươi lăm triệu không trăm chín mươi sáu ngàn đồng)*.

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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ban quản lý rừng phòng hộ Sê Rê Pốk.

3.1. Buộc ông Vũ Văn T, bà Quách Thị Ktrả lại cho Ban quản lý rừng phòng hộ Sê Rê Pốk 6.926m^2 đất lâm nghiệp thuộc tiểu khu 188, địa giới hành chính xã Đạ Rsal, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.2. Buộc ông Nguyễn Văn Q, bà Phùng Thị T trả lại cho Ban quản lý rừng phòng hộ Sê Rê Pốk 6.035m^2 đất lâm nghiệp thuộc tiểu khu 188, địa giới hành chính xã Đạ Rsal, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Việc giao lại đất trồng rừng, xử lý số lượng cây trồng trên diện tích đất lâm nghiệp tuyên trả nêu trên và diện tích 6.918m^2 đất lâm nghiệp hiện nay ông Nguyễn Văn Q, bà Phùng Thị T đang sử dụng do Ban quản lý rừng phòng hộ Sê Rê Pốk xem xét xử lý theo quy định của pháp luật.

(Có họa đồ trích đo địa chính ngày 04/8/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ kèm theo bản án).

4. Về chi phí tố tụng:

Buộc Ông Nguyễn Hoàng M phải chịu số tiền 20.689.500 đồng *(Hai mươi triệu sáu trăm tám mươi chín nghìn năm trăm đồng)*. (Ông M đã nộp đủ và đã được Tòa án nhân dân huyện Đ quyết toán xong).

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Duy T, bà Nguyễn Thị Lệ N có trách nhiệm thanh toán cho Ông Nguyễn Hoàng M số tiền là 20.689.500 đồng *(Hai mươi triệu sáu trăm tám mươi chín nghìn năm trăm đồng)* tiền chi phí tố tụng.

5. Về án phí: Buộc vợ chồng ông Nguyễn Duy T, bà Nguyễn Thị Lệ N phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm và 16.254.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Tổng cộng là 16.554.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0003575 ngày 18/6/2018 và số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0003865 ngày 01/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ. Vợ chồng ông Nguyễn Duy T, bà Nguyễn Thị Lệ N còn phải nộp số tiền 15.954.000 đồng *(mười lăm triệu chín trăm năm mươi bốn nghìn đồng)*.

Hoàn trả cho Ông Nguyễn Hoàng M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.500.000 đồng *(ba triệu năm trăm năm nghìn đồng)* theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2012/0002219 ngày 06/11/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

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;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự (02);
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

Nguyễn Văn Thanh

Các Thẩm phán **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Lê Thị Vân **Nguyễn Văn Bỉnh** **Nguyễn Văn Thanh**