

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 45/2024/DS-PT
Ngày: 29-3-2024
V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Tâm

Bà Huỳnh Nguyễn Thanh Trúc

- Thư ký phiên tòa: Ông Mai Tất Thái – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Ông Trần Minh Công – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 3 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 25/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 02 năm 2024 về tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 02 tháng 11 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 50/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 02 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 33/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Bá M, sinh năm: 1961; cư trú tại thôn T, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Bùi Ngọc C, sinh năm: 1986; cư trú tại số H, đường H, thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 371, quyền số 01/2024 SCT/CK, ĐC do Văn phòng C3 chứng thực ngày 29/3/2024); có mặt.

- Bị đơn: Ông Mầu Tiến C1, sinh năm: 1979; cư trú tại thôn F, xã H, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

Người đại diện hợp pháp:

Công ty trách nhiệm hữu hạn H4, địa chỉ: tổ dân phố S, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; có ông Nguyễn Hùng C2, sinh năm: 1983; cư trú tại B, xã H, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo pháp luật của Công ty trách nhiệm hữu hạn H4 (Văn bản ủy quyền quyền số 01/2023 SCT-CK-ĐC do Văn phòng công chứng Ngô Văn T chứng thực ngày 29/05/2023) làm người đại diện theo ủy quyền; có mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Địa chỉ: thôn A, xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp:

+ Ông Trương Hữu Đ, là người đại diện theo pháp luật (Chủ tịch Ủy ban nhân dân);

+ Ông Nguyễn Ngọc T1, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 04/UQ-UBND ngày 16/8/2023); vắng mặt.

2. Vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ1, sinh năm: 1985, bà Trịnh Nguyễn Thanh H, sinh năm: 1988; cư trú tại số H, đường Đ, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

3. Vợ chồng ông Bùi Ngọc C, sinh năm: 1986, bà Võ Thị Thanh L, sinh năm: 1987; cư trú tại số H, đường H, thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng; ông C có mặt; bà L vắng mặt.

4. Vợ chồng ông Phan Văn Đ2, sinh năm: 1982, bà Thới Thị Thanh H1, sinh năm: 1988; cư trú tại thôn T, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

5. Bà Phạm Thị Xuân H2, sinh năm: 1980; cư trú tại thôn F, xã H, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

6. Bà Phạm Thị H3, sinh năm: 1980; cư trú tại thôn F, xã H, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp:

Công ty trách nhiệm hữu hạn H4, địa chỉ: tổ dân phố S, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; có ông Nguyễn Hùng C2, sinh năm: 1983; cư trú tại B, xã H, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo pháp luật của Công ty trách nhiệm hữu hạn H4 (Văn bản ủy quyền quyền số 01/2023 SCT-CK-ĐC do Văn phòng công chứng Ngô Văn T chứng thực ngày 29/5/2023) làm người đại diện theo ủy quyền; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Mậu Tiên C1 – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 10/3/2023 của ông Nguyễn Bá M, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của ông Bùi Ngọc C, người đại diện theo ủy quyền của ông M, thì: Ngày 01/5/2008 ông Nguyễn Bá M và bà Phạm Thị Xuân H2 có chuyển nhượng cho ông Mầu Tiến C1 01 lô đất có diện tích khoảng 1.000m² tại thôn A, xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng với giá 5.000.000đ; đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện trạng trên đất toàn cây lồ ô, le tép và cỏ dại.

Lúc đó, ông M cùng với ông C1 và một số người nữa không nhớ cụ thể, có ra thực địa chỉ vị trí, tứ cận lô đất cho ông C1 và nói chuyển nhượng cho ông C1 12m mặt đường phía sau kéo dài lên giáp con suối cạn, còn từ con suối cạn kéo lên đường lớn vào Trung tâm Y tế huyện là đất quy hoạch không chuyển nhượng được vì có thông tin nhà nước thu hồi một phần phía trước đường lớn đi vào Trung tâm Y tế H5 tìm đường lớn vào khoảng 40m mục đích mở rộng đường và làm công viên cây xanh, trường học nên không bán. Ông C1 cũng nói là chỉ nhận chuyển nhượng phần diện tích đất nhà ở; nên hai bên thống nhất việc lấy đường mòn phía sau làm chuẩn; ông M là người trực tiếp ra chỉ vị trí lô đất, ông C1 là người trực tiếp đi đo đạc, cắm mốc. Sau đó hai bên về huyện L viết giấy sang nhượng đất với nhau chứ không có chính quyền địa phương ký xác nhận; lô đất chuyển nhượng có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường mòn; phía Tây giáp đất quy hoạch; phía Bắc giáp đất ông Phan Văn M1; phía Nam giáp đất ông Nguyễn Văn L1.

Đến năm 2010 – 2012 khi không thấy nhà nước thu hồi đất để quy hoạch nữa và vợ chồng ông M1 cũng đã ly hôn, không có nhu cầu sử dụng nên ông đã chuyển nhượng phần đất phía trước giáp đường lớn vào Trung tâm Y tế huyện cho nhiều người khác nhau; trong đó, có một phần chuyển nhượng cho ông Đ1, ông C mà hiện nay nằm trong phần đất đang tranh chấp giữa ông và ông C1.

Đến khoảng năm 2015 thì ông C1 nói với ông M1 là thiếu đất và yêu cầu ông chuyển nhượng luôn phần đất phía trước theo mặt đường lớn cho đủ diện tích 1.000m² như trong giấy sang nhượng đất lập ngày 01/5/2008 (phần chuyển nhượng cho ông Đ1, ông C) nhưng ông M1 không đồng ý và cho rằng trước đó đã thống nhất như thế nào thì giờ thực hiện như vậy dẫn đến các bên xảy ra tranh chấp.

Ông C1 có khiếu nại ông M1 đến Công an huyện Đ yêu cầu giải quyết; khi ra vị trí lô đất có cả vợ chồng ông C1 và người được ủy quyền của ông C1 là ông C2, ông M1 cũng nói là chỉ chuyển nhượng cho ông C1 phần phía sau, tính từ suối cạn kéo dài ra đường mòn phía sau. Khi đó ông cũng chỉ vị trí suối cạn hiện giờ vẫn còn. Từ suối cạn kéo lên đường lớn là không bán cho ông C1, vì thời điểm đó là đất quy hoạch.

Nay ông M1 có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy giấy sang nhượng đất lập ngày 01/5/2008 và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với ông C1 lập ngày 01/5/2008 là vô hiệu và đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

- Theo lời trình bày của ông Nguyễn Hùng C2, người đại diện theo ủy quyền của ông Mậu Tiến C1, thì: Ngày 01/5/2008 ông C1 có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông M1, bà H2 01 lô đất có diện tích 1.000m²; đã trả tiền và nhận đất sử dụng như lời trình bày của ông M1 là đúng; tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì diện tích đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên ra thực địa chỉ vị trí, cắm mốc ranh giới rồi về viết giấy tay với nhau.

Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm ông C1 cũng thừa nhận con số thể hiện chiều ngang mặt trước, mặt sau và chiều dài bao nhiêu mét là mới thống nhất khi có cơ quan chuyên môn xuống đo đạc theo đơn tố cáo của ông C1, vì vậy trong giấy sang nhượng đất lập ngày 01/5/2008 chỉ ghi diện tích đất 1000m² và xác định tứ cận. Còn việc ông M1 cho rằng chỉ chuyển nhượng đến giáp con suối là không đúng. Sau khi nhận chuyển nhượng xong thì ông C1 trồng cây ăn trái, chuối, bơ, mít trên toàn bộ diện tích đất; khoảng 05 năm sau thì bỏ hoang nên khi xảy ra tranh chấp thì trên đất toàn lô ô, le tếp và cỏ dại.

Đến khoảng giữa năm 2022 ông M1 đưa máy múc sang gạt và rào một phần diện tích đất chiều sâu khoảng 25m, đất phía trước giáp đường lớn đất của ông C1 và dựng nhà tạm bằng gỗ nên xảy ra tranh chấp. Ông có báo cho Công an huyện Đ giải quyết và đã có kết quả của Công an huyện trả lời hiện nay vụ việc ông M1 đang khởi kiện ông nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Đam Rông.

Qua yêu cầu khởi kiện của ông M1 về việc đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; buộc ông C1 phải trả lại đất; ông M1 sẽ trả lại tiền cũng như giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì vợ chồng ông C1, bà H3 không đồng ý và cho rằng ông M1 không có quyền khởi kiện.

- Theo văn bản trình bày của Ủy ban nhân dân huyện Đ thì: tại thửa đất tranh chấp tọa lạc thôn A, xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng giữa ông M1 và ông C1 theo Quyết định 921/QĐ-UBND tỉnh L ngày 16/4/2015 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn B, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng đến năm 2025 thì toàn bộ diện tích đất tranh chấp theo họa đồ trích đo địa chính ngày 07/7/2023 thuộc quy hoạch đất công cộng.

Căn cứ vào bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Đ ban hành kèm theo Quyết định 1329/QĐ-UBND ngày 07/7/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh L; theo Họa đồ trích đo địa chính ngày 07/7/2023 thì diện tích đất tranh chấp thuộc một phần quy hoạch đất ở phía trong và một phần quy hoạch đất giáo dục phần

phía ngoài tiếp giáp đường nhựa. Nếu các đương sự không thỏa thuận được trong việc giải quyết vụ án thì đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ1, bà Trịnh Nguyễn Thanh H thì: Vào năm 2012 ông Đ1 có nhận chuyển nhượng của ông M1 một lô đất chiều ngang mặt đường 10m, chiều sâu kéo vào giáp suối cạn; việc chuyển nhượng được thực hiện bằng giấy tay. Hiện nay, phần đất phía sau là đất của ông C1 do ông M1 chuyển nhượng xảy ra tranh chấp có liên quan đến đất của ông. Tuy nhiên, ông không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Nếu sau này phát sinh tranh chấp thì sẽ khởi kiện bằng vụ án khác. Đối với bà H là vợ ông Đ1 cũng xác định đây là tài sản riêng của ông Đ1 nên không có ý kiến hay yêu cầu gì.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Bùi Ngọc C và bà Võ Thị Thanh L thì: Vào năm 2012 ông C có nhận chuyển nhượng của ông M1 một lô đất chiều ngang mặt đường 07 mét, chiều sâu kéo vào giáp suối cạn; việc chuyển nhượng được thực hiện bằng giấy tay, không có chính quyền địa phương xác nhận. Hiện nay, phần đất phía sau là đất của ông C1 do ông M1 chuyển nhượng xảy ra tranh chấp có phần liên quan đến đất của ông. Tuy nhiên, ông không yêu cầu tòa án giải quyết trong vụ án này. Nếu sau này xảy ra tranh chấp thì sẽ khởi kiện bằng vụ án khác. Đối với bà L là vợ ông C cũng xác định đây là tài sản có trước thời kỳ hôn nhân nên đó là tài sản riêng của ông C; bà không liên quan nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Phan Văn Đ2, bà Thới Thị Thanh H1 thì: Vào năm 2022 vợ chồng ông Đ2, bà H1 có nhận chuyển nhượng của ông Đ1, ông C một lô đất mà hiện nay đang tranh chấp một phần giữa ông M1 và ông C1; lúc chuyển nhượng hai bên chỉ viết giấy tay; đất có diện tích chiều ngang mặt đường là 17m, chiều sâu giáp suối cạn, giá trị nhận chuyển nhượng vào thời điểm đó là 1.700.000.000đ. Còn mặt sau giáp suối cạn đến đường mòn phía sau thì ông M1 chuyển nhượng cho ông C1; vợ chồng ông, bà không liên quan. Sau khi nhận chuyển nhượng xong thì gia đình ông có làm nhà tạm bằng gỗ, mái lợp tôn trị giá khoảng 100.000.000đ. Hiện nay, ông M1 khởi kiện ông C1 thì gia đình ông không liên quan; nên không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này. Nếu sau này có xảy ra tranh chấp thì sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

- Theo lời trình bày của bà Phạm Thị Xuân H2 thì: Bà và ông Nguyễn Bá M đã ly hôn từ lâu. Vì vậy, việc Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và ông Mậu Tiến C1 thì bà không liên quan; bà không có ý kiến hay yêu cầu gì.

- Theo lời trình bày của bà Phạm Thị H3 thì: Bà là vợ của ông M2 Tiền C1, bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày của ông C1.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 30/2023/DS-ST ngày 02/11/2023; Tòa án nhân dân huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Bá M về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với bị đơn ông Mầu Tiến C1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H3.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Bá M, bà Phạm Thị Xuân H2 với ông Mầu Tiến C1 lập ngày 01/5/2008 là vô hiệu. Hủy bỏ “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 01/5/2008 giữa ông Nguyễn Bá M, bà Phạm Thị Xuân H2 với ông Mầu Tiến C1 không còn giá trị.

Buộc ông Nguyễn Bá M phải trả cho vợ chồng ông Mầu Tiến C1, bà Phạm Thị H3 số tiền 5.000.000đ giá trị hợp đồng chuyển nhượng đã nhận trước đây, 647.050.000đ tiền chênh lệch giá trị về tài sản; tổng cộng là 652.050.000đ.

Buộc bị đơn ông Mầu Tiến C1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H3 phải trả cho ông Nguyễn Bá M toàn bộ diện tích đất đã nhận chuyển nhượng trước đây thuộc thửa số 08 tờ bản đồ 17 có diện tích 1.059m², đất tọa lạc tại thôn A, xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (có họa đồ trích đo địa chính ngày 07/7/2023 kèm theo).

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

Ngày 14/11/2023 M3 có đơn kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa,

Ông Nguyễn Hùng C2, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và ông C1 lập ngày 01/5/2008.

Ông Bùi Ngọc C, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Bá M, không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, đề nghị giải quyết Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự; đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc ông Nguyễn Bá M có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố “Giấy sang nhượng đất ngày 01/5/2008” giữa ông Nguyễn Bá M, bà Phạm Thị Xuân H2 với ông Mầu Tiến C1 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ông C1 không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là có căn cứ.

[2] Qua xem xét thì thấy rằng:

[2.1] Vào ngày 01/5/2008 vợ chồng ông Nguyễn Bá M, bà Phạm Thị Xuân H2 viết giấy sang nhượng cho ông Mầu Tiến C1 lô đất có diện tích 1.000m² với giá là 5.000.000đ; có tứ cận: phía Đông giáp đường mòn; phía Tây giáp đất quy hoạch; phía Bắc giáp đất ông Phan Văn M1; phía Nam giáp đất ông Nguyễn Văn L1. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì diện tích đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên có ra thực địa chỉ vị trí, cắm mốc ranh giới.

Nguyên đơn, bị đơn đều thống nhất với các sự kiện pháp lý nói trên nên căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[2.2] Tại “Giấy sang nhượng đất” giữa ông M1, bà H2 với ông C1 chỉ thể hiện giữa các bên có giao kết việc chuyển nhượng phần diện tích đất 1.000m², tuy nhiên trong giấy sang nhượng này thì không thể hiện rõ chiều dài, chiều rộng của mảnh đất, việc chuyển nhượng cũng chỉ bằng giấy viết tay, không được chứng thực theo quy định. Cùng thời điểm thì bản thân ông M1 cũng thực hiện việc phân nhỏ mảnh đất của mình thành nhiều lô và chuyển nhượng cho nhiều người. Căn cứ vào lời trình bày của ông C1 và ông M1 thì có cơ sở để xác định tại thời điểm chuyển nhượng các bên đều biết diện tích đất nói trên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và biết việc Ủy ban nhân dân huyện Đ đang quy hoạch làm đường giao thông. Mặt khác, các bên đều có tranh chấp và không xác định chính xác được vị trí đã thỏa thuận chuyển nhượng từ trước đó.

[2.3] Hơn nữa, Ủy ban nhân dân huyện Đ cũng khẳng định theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện Đ ban hành theo Quyết định số 1329/QĐ-UBND ngày 07/7/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh L và theo họa đồ trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thực hiện ngày 07/7/2023 thì phần diện tích đất tranh chấp hiện nay thuộc một phần quy hoạch đất ở phía trong và một phần quy hoạch đất giáo dục, phần ngoài tiếp giáp đường nhựa.

[2.4] Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 để công nhận hợp đồng giữa ông M1 và ông C1 bởi lẽ dù tại thời điểm chuyển nhượng các bên có vi phạm về hình thức tuy nhiên ông C1 đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng; đã nhận đất để sử dụng. Xét ý kiến này là không có căn cứ để chấp nhận bởi lẽ việc giao dịch giữa các bên diễn ra trước ngày Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực pháp luật (ngày 01/01/2017); đồng thời việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M1 và ông C1 là vi phạm quy định của pháp luật, tại thời điểm chuyển nhượng đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bị quy hoạch; do vậy

trong trường hợp này cần áp dụng các quy định tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để giải quyết mới phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.5] Đối chiếu với quy định tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 thì việc các bên sang nhượng đất khi đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng không có công chứng, chứng thực; diện tích đất thuộc đất quy hoạch công cộng của Ủy ban nhân dân huyện Đ là thực hiện không đúng đối với quy định của Luật Đất đai. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ quy định tại Bộ luật Dân sự 2005 để tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng nói trên do vi phạm điều cấm của pháp luật và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ; theo đó xác định lỗi dẫn đến làm hợp đồng bị vô hiệu là do cả hai bên nên mỗi bên phải chịu 50% của thiệt hại; buộc nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn 5.000.000đ tiền nhận chuyển nhượng trước đó và 647.050.000đ là $\frac{1}{2}$ giá trị trượt giá của lô đất là phù hợp.

[3] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng nội dung vụ án, ông Mầu Tiến C1 kháng cáo nhưng không xuất trình được các tài liệu, chứng cứ nào mới để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông C1. Tuy nhiên; trong trường hợp này lẽ ra chỉ cần tuyên vô hiệu hợp đồng nói trên; cấp sơ thẩm lại tuyên “Hủy bỏ Giấy sang nhượng đất lập ngày 01/5/2008 giữa ông Nguyễn Bá M, bà Phạm Thị Xuân H2 với ông Mầu Tiến C1 không còn giá trị” là không cần thiết nên cần sửa cách tuyên đối với trường hợp này.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá tại giai đoạn sơ thẩm hết 13.912.400đ (nguyên đơn đã tạm nộp và đã được Tòa án cấp sơ thẩm quyết toán xong). Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên cần buộc nguyên đơn, bị đơn mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng nói trên là có căn cứ; cụ thể: Buộc vợ chồng ông Mầu Tiến C1, bà Phạm Thị H3 phải trả cho ông Nguyễn Bá M số tiền 6.956.200đ.

[5] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Mầu Tiến C1 phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm theo quy định đồng thời phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm do yêu cầu tuyên bố giao dịch Dân sự vô hiệu của nguyên đơn được chấp nhận.

Lẽ ra ông Nguyễn Bá M phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm tương ứng với số tiền phải trả cho vợ chồng ông M, bà H3. Tuy nhiên, tại thời điểm xét xử thì ông Nguyễn Bá M đã đủ 60 tuổi, là người cao tuổi theo Điều 2 Luật người cao tuổi đồng thời có đơn xin miễn án phí hợp lệ nên 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 cần miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho ông M là có căn cứ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, các Điều 155, 157, 158, 164, 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 121, 122, 124, 127, 128, 697, 698, 699 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Căn cứ Điều 106 Luật Đất đai năm 2003;
- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, các khoản 2, 4 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27, 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.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Mầu Tiến C1; sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bá M về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Mầu Tiến C1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H3.

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Bá M, bà Phạm Thị Xuân H2 với ông Mầu Tiến C1 theo “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 01/5/2008 là vô hiệu.

1.2. Buộc ông Nguyễn Bá M phải trả cho vợ chồng ông Mầu Tiến C1, bà Phạm Thị H3 số tiền 5.000.000đ (năm triệu đồng) nhận chuyển nhượng và 647.050.000đ (sáu trăm bốn mươi bảy triệu không trăm năm mươi nghìn đồng) tiền trượt giá; tổng cộng là 652.050.000đ (sáu trăm năm mươi hai triệu không trăm năm mươi nghìn đồng).

1.3. Buộc vợ chồng ông Mầu Tiến C1, bà Phạm Thị H3 phải trả cho ông Nguyễn Bá M lô đất có diện tích 1.059m² thuộc thửa số 08, tờ bản đồ 17 tọa lạc tại thôn A, xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

(Có họa đồ trích đo hiện trạng do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thực hiện ngày 07/7/2023 kèm theo).

2. Về chi phí tố tụng: ông Nguyễn Bá M và vợ chồng ông Mầu Tiến C1, bà Phạm Thị H3 mỗi bên phải chịu 6.956.200đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản. Vợ chồng ông C1, bà H3 phải trả cho ông Nguyễn Bá M số tiền 6.956.200đ (sáu triệu chín trăm năm mươi sáu nghìn hai trăm đồng).

3. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm ông Nguyễn Bá M. Ông M được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng

án phí, lệ phí Tòa án số 0010227 ngày 16/3/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng.

Ông Mầu Tiến C1 phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm:

Ông Mầu Tiến C1 phải chịu 300.000đ án phí Dân sự phúc 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 0005265 ngày 08/12/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng. Ông C1 đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

4. 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 Đam Rông (01);
- Chi cục THADS huyện Đam Rông (01);
- Các đương sự (08);
- 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