

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 143/2024/DS-PT

Ngày: 20 - 9 - 2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do tài sản bị xâm phạm.

**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 Công Hoàn

Bà Nguyễn Thị Bích Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Nghi – Thư ký Tòa án, 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 20 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 53/2024/TLPT-DS ngày 11/4/2024, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do tài sản bị xâm phạm*”

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 50/2021/DS-ST ngày 27/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 212/2024/QĐ-PT ngày 13/6/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 90/2024/QĐ-PT ngày 19/6/2024; Thông báo mở lại phiên tòa số: 399/TB-PT ngày 09/8/2024; Thông báo mở lại phiên tòa 418/TB-PT ngày 10/9/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà K, sinh năm: 1967; Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền:

Ông Ngô Danh C, sinh năm 1998; địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn B, V, Bắc Giang.

Bà Trương Hiền M, sinh năm 2002; địa chỉ: Số B, K, B, Phường A, thành phố Đ.

Bà Hồ Thị Á, sinh năm 1999; địa chỉ: Xóm P, H, T, Nghệ An.

Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1983; địa chỉ: Số A, T, Phường D, thành phố Đ.

(Văn bản uỷ quyền ngày 26/8/2024).

- *Bị đơn:* Ông Đặng Văn K1, sinh năm 1972; Địa chỉ: Số A, tổ D, đường L, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

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

1. Bà Đỗ Thị T1, sinh năm 1977; Địa chỉ: Thôn A, xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2. Bà Đặng Thùy D, sinh năm 1997; Địa chỉ: Số B, đường số B, phường B, Quận B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Đặng Văn T2, sinh năm 1985; Địa chỉ: Thôn A, xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

4. Bà K2, sinh năm: 1974; Địa chỉ: Tổ dân phố S, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng..

5. Bà K3, sinh năm: 1990; Địa chỉ: Tổ dân phố S, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

6. Ông K4, sinh năm: 1992; Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng..

7. Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh L – Phòng giao dịch huyện L. Địa chỉ: đường H, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

8. Văn phòng C1. Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Bà K, ông T, ông K1, bà T1, bà K2, bà Ka K5, ông K4 có mặt. Các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, khởi kiện bổ sung nguyên đơn bà K trình bày:

Qua quen biết với ông Đặng Văn K1, năm 2014 do ông K1 có nợ nần nên có nhu cầu bán đất để trả nợ, ông K1 có đất vườn cà phê có diện tích 14.298m², tờ bản đồ số 18, thửa đất 18 tại thôn A, xã R, mục đích sử dụng trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đến 13/10/2043, được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/12/2004, với giá thỏa thuận cứ 1.000m² là 50.000.000 đồng, bà có mua 6.000m² với giá 300.000.000 đồng và bà được toàn quyền sử dụng đất. Hai bên đã làm giấy mua bán đất ngày 27/04/2014 viết tay, không thông qua chính quyền địa phương hay công chứng chứng thực, bà đã thanh toán đủ số tiền 300.000.000 đồng cho ông K1 (khi giao tiền thì không có bà T1). Theo Giấy chuyển nhượng đất ngày 03/03/2014, 27/4/2014 và Giấy nhận tiền ngày 03/04/2014 nội dung ông K1 nhận tiền của chị T3 là 50.000.000 đồng, Đặng Văn K1 đã ký. Hiện trạng đất khi nhận chuyển nhượng đã có cà phê trồng từ năm 1997.

Năm 2015, do điều kiện kinh tế khó khăn nên bà K đã thống nhất với ông K1 không thực hiện việc nhận chuyển nhượng nữa và ông K1 trả lại cho bà số tiền 300.000.000 đồng. Ngày 14/02/2015, ông K1 đã trả cho bà 30.000.000 đồng theo giấy nhận tiền đất cùng ngày. Sau đó bà đi chấp hành án từ năm 2015 đến ngày 21/01/2020 bà đã thi hành xong án phạt tù giam. Khi bà đi tù vợ chồng Tuyết K6 đã trả lại cho con bà và em gái bà tổng cộng 100.000.000 đồng. Số tiền còn lại 200.000.000 đồng, bà muốn nhận diện tích đất tương ứng 4.000m² trong tổng diện tích 6.000m² đã thỏa thuận theo giấy chuyển nhượng ngày 27/04/2014, trên đất có một cái chòi tiền chế mái tôn, khung sắt, nền đất, vách tôn để chứa các nông cụ, cũng là nơi tá túc khi thu hoạch cà phê.

Nay bà khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay đề ngày 27/04/2014 giữa bà và ông Đặng Văn K1 với diện tích 4.000m² tại thôn A xã R, huyện Đ.

Ngoài ra, trong thời gian Tòa án giải quyết vụ án, bà Đỗ Thị T1 đã chặt phá cà phê và tháo dỡ căn nhà tôn tạm trên diện tích đất này nên bà yêu cầu ông Đặng Văn K1 và bà Đỗ Thị T1 có trách nhiệm phải bồi thường thiệt hại về tài sản cho bà theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đam Rông, cụ thể: 400 cây cà phê loại C thành tiền là 55.636.000 đồng, 06 cây sầu riêng loại C thành tiền là 3.925.740 đồng, 03 cây bơ loại C thành tiền là 723.600 đồng và 01 căn nhà tôn tạm trị giá 15.000.000 đồng. Tổng số tiền 87.285.340 đồng. Tuy nhiên do có sự tính toán nhầm lẫn nên tại phiên tòa bà K xác định lại yêu cầu bồi thường thiệt hại với số tiền 75.285.680 đồng và rút một phần yêu cầu bồi thường thiệt hại với số tiền 11.999.660 đồng (87.285.340 đồng – 75.285.680 đồng).

Bà K xác nhận đã nhận được Thông báo số 49/TB-TA ngày 13/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đam Rông cùng ngày về việc làm đơn yêu cầu định giá lại tài sản và lựa chọn tổ chức, Công ty thẩm định giá, tuy nhiên bà đã không thực hiện việc yêu cầu định giá lại theo thông báo của Tòa án.

Bị đơn ông Đặng Văn K1 trình bày:

Ông thừa nhận có việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất một phần thửa đất số 18, tờ bản đồ số 18 xã R với bà K theo Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/3/2014 với diện tích là 01 héc-ta, giá trị chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, ông đã nhận nhiều lần của bà K số tiền chuyển nhượng tổng cộng là 300.000.000 đồng, số tiền 200.000.000 đồng còn lại bà K hẹn hai tháng sau (tức tháng 5/2014) sẽ trả đủ và bà K có chăm sóc và thu hoạch cà phê vụ mùa năm 2014. Nhưng sau đó bà K không thực hiện được như thỏa thuận, đến ngày 14/02/2015 bà K có đến gặp và muốn trả lại đất cho ông, yêu cầu ông trả lại số tiền 300.000.000 đồng chuyển nhượng, ông đồng ý và cùng ngày ông đã trả cho bà K số tiền 30.000.000 đồng, số tiền còn lại 270.000.000 đồng hẹn trả sau, các bên có lập giấy nhận tiền đất và hai bên ký xác nhận có K'Ni là người làm chứng. Sau đó, ông có trả cho gia đình bà K nhiều lần với tổng số tiền 100.000.000 đồng và số tiền trả ngày 14/02/2015, tổng cộng 130.000.000 đồng. Do đó, số tiền ông còn thiếu lại 170.000.000 đồng, tuy nhiên việc trả số tiền 100.000.000 đồng, ông không viết giấy tờ giao nhận tiền nên không có chứng cứ để xuất trình cho Tòa án. Bà K thừa nhận đã nhận lại số tiền 100.000.000 đồng, số tiền còn lại 200.000.000 đồng thì ông cũng đồng ý sẽ trả cho bà số tiền này và lãi suất phát sinh (nếu có).

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà K yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/4/2014 buộc ông giao diện tích 4.000m² tại thôn A xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng tương ứng với số tiền nhận chuyển nhượng là 200.000.000 đồng thì ông không đồng ý vì sau khi thống nhất hủy việc chuyển nhượng giữa hai bên thì vào năm 2019 ông đã làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 18 xã R, huyện Đ và tài sản gắn liền với đất cho con gái là Đặng Thùy D. Sau khi tặng cho thì ông không liên quan cũng không biết về việc quản lý, sử dụng diện tích đất này.

Việc bà K chăm sóc, trồng mới, thu hoạch, dựng nhà tôn tạm sau năm 2015 trên diện tích đất nói trên ông không biết nên bà K yêu cầu ông có trách nhiệm bồi thường thiệt hại về tài sản trên đất do chặt phá, tháo dỡ với số tiền 87.285.340 đồng ông không liên quan, không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Đỗ Thị T1 trình bày:

Nguồn gốc đất, lô đất này được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2004 cho ông Đặng Văn K1, khi đó bà đã trồng toàn bộ cà phê trên đất. Ông K1 và bà kết hôn vào 1997 và ly hôn năm 2018 theo quyết định của Tòa án. Trong thời kỳ hôn nhân có tạo lập được lô đất và ông bà cùng canh tác, sử dụng diện tích đất này phục vụ cho nhu cầu chung của gia đình. Nhưng sau đó cuộc sống vợ chồng ông bà không hạnh phúc. Khi ly hôn, ông bà đã thỏa thuận tặng cho lô đất này cho con gái nên đến ngày 15/01/2019 ông bà cùng làm thủ tục tặng cho con gái Đặng Thùy D theo hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1. Sau đó, đến ngày 26/11/2019 cháu D được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu số CT 401558. Ngày 16/4/2020 cháu D làm thủ tục tặng cho bà toàn bộ diện tích đất này. Từ khi chuyển quyền sử dụng từ cháu D sang cho bà thì bà không hề thực hiện bất kỳ giao dịch mua bán nào. Bà xác định diện tích đất này và toàn bộ tài sản trên đất là thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà do bà quản lý, sử dụng.

Việc ông K1 bán cho bà K lô đất nào, khi nào, giá trị chuyển nhượng bao nhiêu trước đó thì bà không biết.

Đối với yêu cầu bà và ông K1 bồi thường thiệt hại của bà K với số tiền 75.285.680 đồng thì bà không đồng ý với lý do diện tích đất đó là của bà vì vậy toàn bộ cây trồng trên đất là của bà. Riêng căn nhà tạm thì trong thời gian bà đi vắng không có mặt tại địa phương ai làm trên đất của bà thì bà không biết. Sau khi bà về phát hiện thì bà đã dỡ đi, toàn bộ số tôn của căn nhà đó bà đã bỏ đi, sau đó bị mất bà không rõ.

Hiện trạng trước khi bà cải tạo đất, mục đích sử dụng thì có 01 căn nhà tạm và một số cây cà phê, ngoài ra không còn tài sản nào khác.

Toàn bộ nội dung tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản giữa bà K và ông Đặng Văn K1 không liên quan đến bà, bà không biết nên không chấp nhận.

Bà Đặng Thùy D trình bày:

Năm 2019, bà được bố mẹ là ông K1, bà T1 tặng cho 01 lô đất thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 18 xã R với diện tích 14.298 m², đất tại thôn A xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Sau khi được tặng cho thì do công việc của bà phải đi làm xa nên không có điều kiện canh tác, sử dụng nên năm 2020 bà đã làm thủ tục tặng cho toàn bộ lô đất trên lại cho mẹ bà là bà Đỗ Thị Tuyết . Từ đó đến nay chưa thực hiện giao dịch mua bán cho ai. Việc bố bà là ông K1 bán đất cho bà K bà không biết cũng không liên quan và cũng không có ý kiến gì.

- Ông Đặng Văn T2 trình bày:

Vào ngày 06/5/2016 ông và vợ chồng ông K1, bà T1 (khi chưa ly hôn) có thỏa thuận về việc chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 18 xã R với diện tích đất 5.000 m² tại thôn A xã R, huyện Đ với giá 220.000.000 đồng. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đặng Văn K1. Lúc nhận chuyển nhượng là đất đã trồng cà phê, ông đã nhận đất và chăm sóc từ đó cho đến nay. Ông đã trả tiền đủ cho ông K1, bà T1. Khi đó các bên có lập hợp đồng viết tay tuy nhiên không thông qua chính quyền địa phương hay công chứng, chứng thực. Hiện nay, việc chuyển nhượng các bên đã hoàn tất việc giao đất và giao tiền, mặc dù chưa làm thủ tục theo quy định của pháp luật nhưng các bên không tranh chấp nên ông không yêu cầu xem xét giải quyết trong vụ án này. Việc chuyển nhượng đất của ông K1 cho bà K ông không biết và cũng không liên quan nên không có ý kiến, yêu cầu gì.

- Bà K7 trình bày:

Trong thời gian bà K đi tù thì ông K1 có trả cho bà K số tiền 50.000.000 đồng, do bà nhận thay, được sự đồng ý của bà K khi giao nhận tiền các bên không viết giấy tờ gì.

- Bà K3 trình bày:

Trong thời gian bà K đi tù thì ông K1 có trả cho bà K số tiền 50.000.000 đồng, do bà nhận thay, được sự đồng ý của bà K, khi giao nhận tiền các bên không viết giấy tờ gì.

- Ông K4 trình bày:

Ông là con trai của bà K, khi mẹ ông bà K nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông K1 thì ông cũng biết và sau đó ông có tham gia chăm sóc và thu hoạch cà phê trên diện tích đất nhận chuyển nhượng, chi phí chăm sóc đều do bà K cung cấp, khi thu hoạch đều được mẹ ông đồng ý và biết việc đó. Khi dựng nhà tôn tạm trên diện tích đất tranh chấp vào năm 2020 mọi chi phí đều do mẹ ông bỏ ra và ông có tham gia dựng căn nhà tôn tạm. Nay các bên tranh chấp đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của mẹ ông bà K.

- Văn phòng công chứng Ngô Văn T4 trình bày:

Ngày 15/01/2019 gia đình ông Đặng Văn K1, bà Đỗ Thị T1 cùng với bà Đặng Thùy D có đến Văn phòng công chứng Ngô Văn T4 yêu cầu công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Hai bên đã xuất trình những giấy tờ có liên quan đến hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất. Sau khi kiểm tra các giấy tờ có liên

quan, ông thấy đầy đủ, hợp lệ và có đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự tại Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 41, 42 Luật Công chứng 2014.

Ngoài ra Văn phòng công chứng đã kiểm tra các điều kiện khác như sau: các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, ông đã cho gia đình ông Đặng Văn K1 đọc và kiểm tra lại toàn bộ dự thảo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Sau khi đã đọc và đồng ý toàn bộ nội dung trong hợp đồng, hai bên không có thêm ý kiến gì khác nên đã đồng ý ký và điểm chỉ vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nói trên. Ông đã đối chiếu Chứng minh nhân dân bản chính và vân tay của các bên đầy đủ; chữ ký và dấu điểm chỉ đúng là chữ ký và dấu điểm chỉ của các bên trong hợp đồng. Sau đó Văn phòng công chứng đã chứng nhận vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên và phát hành hợp đồng theo đúng quy trình của Luật công chứng, đối với tranh chấp giữa các bên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 03/2024/DSST ngày 17/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đam Rông đã xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà K đối với số tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại với số tiền 11.999.660 đồng (87.285.340 đồng – 75.285.680 đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà K về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, kiện đòi bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do tài sản bị xâm phạm*” đối với bị đơn ông Đặng Văn K1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Đỗ Thị Tuyết .

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Văn K1 và bà K theo giấy sang nhượng đất rẫy viết tay đề ngày 03/3/2014 là vô hiệu; hủy bỏ giấy sang nhượng đất rẫy viết tay đề ngày 03/3/2014 giữa ông Đặng Văn K1 và bà K.

Buộc ông Đặng Văn K1, bà Đỗ Thị T1 mỗi người có trách nhiệm trả cho bà K số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà K đối với ông Đặng Văn K1, bà Đỗ Thị T1 với số tiền 75.285.680 đồng (Bảy mươi lăm triệu hai trăm tám mươi lăm nghìn sáu trăm tám mươi đồng).

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

Ngày 19/01/2024, nguyên đơn bà K kháng cáo không đồng ý nội dung của Bản án sơ thẩm. Đề nghị, Tòa án cấp phúc thẩm huỷ Bản án sơ thẩm.

Ngày 30/01/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị T1 kháng cáo không đồng ý một phần nội dung của Bản án sơ thẩm về việc bà phải liên đới trách nhiệm với ông K1 trả tiền cho bà K.

Tại phiên toà,

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và nguyên đơn; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị T1 vẫn giữ nguyên kháng cáo và đề nghị chấp nhận kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà K, không chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thị Tuyết . Huỷ Bản án sơ thẩm giao về Tòa án nhân dân huyện Đam Rông giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bà Đặng Thùy D, Văn phòng C1 có đơn xin xét xử vắng mặt; ông Đặng Văn T2 vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 Tòa án tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[1.2] Xuất phát từ việc ngày 27/4/2014 giữa bà K và ông Đặng Văn K1 có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay, theo đó ông K1 chuyển nhượng cho bà K diện tích đất 6.000m² tại thôn A, xã R, huyện Đ với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, bà K đã giao đủ tiền cho ông K1. Tuy nhiên, Hợp đồng không thực hiện được nên ông K1 đã trả lại cho bà K số tiền 100.000.000 đồng và bà K đã trả lại đất cho ông K1 quản lý sử dụng. Do ông K1 chưa trả lại cho bà K số tiền còn lại 200.000.000đồng nên bà K khởi kiện yêu cầu công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 27/4/2014 giữa bà K và ông K1; Buộc ông K1, bà T1 giao trả diện tích đất 4.000m² tại thôn A, xã R, huyện Đ và yêu cầu trả cho bà K số tiền 200.000.000 đồng; Yêu cầu ông K1, bà T1 bồi thường thiệt hại do chặt phá cây cà phê số tiền 75.285.680 đồng; Phía ông K1 và bà T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên 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 và tài sản gắn liền với đất; Yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do tài sản bị xâm phạm*” là có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị T1 thấy rằng:

[2.1] Tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày bà K là hộ nghèo thuộc trường hợp phải có Trợ giúp viên pháp lý. Theo hồ sơ thể hiện bà K đã nộp sổ hộ nghèo cùng nội dung đơn khởi kiện, tuy nhiên Toà án cấp sơ thẩm không làm việc với bà K có yêu cầu Trợ giúp viên pháp lý hay không là vi phạm về tổ tụng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà K.

[2.2] Ngày 03/3/2014, ông K1 làm giấy tay sang nhượng 01 héc-ta đất thuộc một phần thửa 18, tờ bản đồ 18 tại thôn A, xã R cho bà K với giá trị chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Cả hai bên đương sự đều thừa nhận sau khi thỏa thuận chuyển nhượng thì bà K đã trả cho ông K1 số tiền 300.000.000 đồng, bà K đã nhận đất và chăm sóc, thu hoạch cả phê trên đất. Ngày 27/4/2014 ông K1 và bà K lập giấy mua bán đất thỏa thuận lại là ông K1 sang nhượng 6 sào đất cả phê thuộc diện tích đất trên cho bà K với giá 300.000.00 đồng (50.000.000 đồng/sào). Tuy nhiên đến ngày 14/2/2015, giữa ông K1 và bà K đã thống nhất chấm dứt việc mua bán và ông K1 đồng ý trả lại cho bà K số tiền 300.000.000 đồng đã nhận. Sau đó ông K1 đã trả cho bà K nhiều lần với tổng số tiền 100.000.000 đồng, còn lại 200.000.000 đồng chưa trả. Căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đây là tình tiết sự kiện không cần phải chứng minh.

[2.3] Số tiền còn lại 200.000.000 đồng do ông K1 chưa thanh toán nên bà K yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích 4000m² cho bà K theo giấy tay sang nhượng ngày 27/4/2014, còn ông K1, bà T1 không đồng ý với yêu cầu này nên các bên phát sinh tranh chấp.

Xét về hình thức của giấy sang nhượng giữa ông K1 và bà K, tại thời điểm chuyển nhượng các bên chỉ viết giấy tay không được công chứng, chứng thực là không đúng theo quy định của pháp luật theo điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng, chứng thực. Bên cạnh đó, diện tích đất mà ông K1 viết giấy chuyển nhượng cho bà K là tài sản chung của hai vợ chồng ông K1, bà T1 nhưng một mình ông K1 tự ý định đoạt tài sản chung của hai vợ chồng mà không có sự đồng ý của bà T1. Ông K1 trình bày khi ông nhận tiền từ bà K về ông đưa toàn bộ số tiền trên cho bà T1 lo trang trải chi phí sinh hoạt cho gia đình. Tại thời điểm này bà T1 và ông K1 vẫn đang tồn tại quan hệ hôn nhân bà T1 cho rằng không biết việc chuyển nhượng đất giữa bà K và ông K1 và khi ông K1 giao đất cho bà K quản lý, sử dụng từ năm 2014, bà T1 biết nhưng không có ý kiến gì nên lời trình bày của bà T1 là không có căn cứ chấp nhận.

Mặt khác, ngày 14/12/2015 ông K1 và bà K đã thống nhất không thực hiện việc chuyển nhượng, bà K đã đồng ý nhận lại tiền chuyển nhượng và ông K1 đã nhận lại đất nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay lập ngày 27/4/2014 giữa ông K1 và bà K không còn hiệu lực như nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ. Do đó, bà K khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông K1 là không có căn cứ chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của bà K nhưng tuyên buộc ông K1, bà T1 có nghĩa vụ phải thanh toán cho bà K mỗi người 100.000.000 đồng là chưa xem xét về nghĩa vụ trả nợ từ hợp đồng này, bởi lẽ hiện nay ông K1, bà T1 đã ly hôn và tài sản là đối tượng các bên giao kết cho bà K có trong thời kỳ hôn nhân đã tặng cho con gái là cháu Đặng Thùy D, sau đó cháu D đã tặng cho lại bà T1. Như vậy, cần phải xem xét trong trường hợp này ông K1 còn tài sản nào khác để thực hiện nghĩa vụ với bà K. Hơn nữa, việc ông K1, bà T1 chưa trả lại cho bà K số tiền 200.000.000 đồng còn thiếu từ việc không thực hiện hợp đồng, trong trường hợp này cần xác định nghĩa vụ chậm thanh toán từ khi hai bên chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng đất từ năm 2015, thời điểm nào bà K đòi lại số tiền này để tính lãi chậm thanh toán cho bà K mới phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập làm rõ các nội dung trên là có thiếu sót làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà K.

[2.4] Xét yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà K: sau khi hai bên ký kết xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông K1 đã giao đất cho bà K quản lý và sử dụng từ năm 2014 đến năm 2015, hai bên chấm dứt hợp đồng và bà K trả lại đất cho ông K1. Bà K cho rằng do ông K1 chưa trả lại tiền cho bà và bà phải đi chấp hành án phạt tù đến năm 2020, phần diện tích đất này vẫn do con bà là ông K4 trực tiếp canh tác chăm sóc số cây cà phê có trên diện tích đất chuyển nhượng và trồng thêm 06 cây sầu riêng; 03 cây bơ; làm nhà tôn tạm. Còn ông K1, bà T1 trình bày là người trực tiếp canh tác sử dụng sau khi ông trả lại cho bà K số tiền 30.00.000 đồng. Xét các lời trình bày của các bên có sự mâu thuẫn chưa được xác minh, làm rõ ai là người trực tiếp quản lý phần diện tích đất này, có việc đầu tư chăm sóc cây trồng trên đất cho đến khi bà T1 hoàn tất thủ tục tặng cho lại từ cháu Đặng Thùy D thì mới có việc bà T1 lấy lại vườn vào năm 2022 và tiến hành chặt phá các cây trồng có trên đất, cũng như căn nhà tạm; 06 cây sầu riêng, 03 cây bơ được các bên thừa nhận là của bà K và cần xác minh bà T1 có ở tại địa phương từ năm 2015 đến năm 2021 không? Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét các nội dung trên, tuyên không chấp nhận yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại của nguyên đơn là chưa có cơ sở vững chắc.

Từ những phân tích trên, cần chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thị Tuyết . Huỷ Bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định pháp luật.

[3] Về chi phí tố tụng khác: Số tiền tạm ứng chi phí định giá tài sản, xem xét, thẩm định tại chỗ mà các đương sự đã tạm nộp sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

[4] Về án phí:

Án phí phúc thẩm: Do huỷ án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 kháng cáo của nguyên đơn bà K; Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Tuyết .

Xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2024/DS-ST ngày 17/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đam Rông về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do tài sản bị xâm phạm*” giữa nguyên đơn bà K; Bị đơn ông Đặng Văn K1; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Đỗ Thị T1 và bà Đặng Thùy D, ông Đặng Văn T2, bà K2, bà K3, ông K4 Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh L – Phòng giao dịch huyện L; Văn phòng C1.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đam Rông giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí:

+ Án phí Dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho bà Đỗ Thị T1 số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005294 ngày 05/02/2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng.

+ Án phí Dân sự sơ thẩm: Sẽ được xem xét khi giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Sẽ được xem xét khi giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

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);
- CCTHADS huyện Đam Rông (01);
- Đương sự (10);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ (03).

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

Nguyễn Thành Tâm

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Bích Thảo Nguyễn Công Hoàn

Nguyễn Thành Tâm

