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

Bản án số: 03/2021/DS-PT
Ngày 13 - 01 - 2021.
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với 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 Đỗ Mạnh Hùng
Các Thẩm phán: Ông Dư Thành Trung
Ông Đặng Ngọc Bình

- ***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 Võ Thị Kim Anh – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 01 năm 2021, tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 189/2020/TLPT-DS ngày 07/12/2020, về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2020/DS-ST ngày 07/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện Bảo L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:380/2020/QĐ-PT ngày 10/12/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 152/2020/QĐ-PT ngày 31/12/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Văn Q, sinh năm 1939

Cư trú tại: Thôn 4, xã Lộc A, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Tuấn A, sinh năm 1975 Địa chỉ: 42/6 Nguyễn Giản Thanh, phường 15, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Bà Hoàng Thị Trung H, sinh năm 1980

Cư trú tại: Số 114B, đường Nguyễn Văn Cừ, phường Lộc S, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng

Địa chỉ: thị trấn Lộc Thắng, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trung K, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trung T, chức vụ: Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng (văn bản ủy quyền số 2670/GUQ ngày 26/8/2019).

2. Ủy ban nhân dân xã Lộc A, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng.

Địa chỉ: Thôn 1, xã Lộc A, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hứa Nam P, chức vụ: Chủ tịch.

3. Ông Phạm Văn Việt, sinh năm 1966 và bà Trần Thị Thắm, sinh năm 1969

Địa chỉ: Thôn 7, xã Lộc A, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng.

4. Ông Phạm Khánh T, sinh năm 1983 và bà Thái Thị P, sinh năm 1987

Địa chỉ: Thôn 7, xã Lộc A, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng.

5. Bà Phạm Thị D, sinh năm 1980

Địa chỉ: Thôn 4, xã Lộc A, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền bà Hồ Thị P, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số 161A đường Nguyễn Văn Cừ, phường Lộc S, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (văn bản ủy quyền ngày 02/11/2020).

6. Ông Hoàng Ngọc T, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Số 166/33 Nguyễn Văn Cừ, phường Lộc S, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

7. Bà Bùi Thị Kim L, sinh năm 1958

Địa chỉ: Thôn 4, xã Lộc A, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng.

8. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1924

Địa chỉ: Thôn 4, xã Lộc A, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng.

9. Bà Huỳnh Thị Ngọc D, sinh năm 1979

Địa chỉ: Thôn Nga Sơn, xã Lộc Nga, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

10. Bà Huỳnh Thị Ngọc H, sinh năm 1981

Địa chỉ: 02/9/01 Trần Phú, phường Lộc S, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

11. Bà Huỳnh Thị Ngọc B, sinh năm 1984

Địa chỉ: Thôn 1, xã Lộc A, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng.

12. Bà Huỳnh Thị Ngọc T, sinh năm 1986

Địa chỉ: Thôn 4, xã Lộc A, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng.

13. Ông Huỳnh Thế Vinh, sinh năm 1988

Địa chỉ: Thôn 4, xã Lộc A, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng.

14. Bà Huỳnh Thị Ngọc A, sinh năm 1990

Địa chỉ: Thôn 4, xã Lộc A, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng

15. Bà Huỳnh Thị Ngọc E, sinh năm 1993

Địa chỉ: Thôn 4, xã Lộc A, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng.

16. Ông Cao Xuân T, sinh năm 1977

Địa chỉ: 114B Nguyễn Văn Cừ, phường Lộc S, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

* *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Ông Huỳnh Văn Q.

(Ông Q, bà P có mặt, bà L, bà T, bà D, bà H, bà Hằng, bà Thùy, ông V, bà Hoa, bà Huyền, ông Thành có đơn xin xét xử vắng mặt, các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 08/02/2017 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 21/01/2019 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn Ông Huỳnh Văn Q trình bày:

Ông Q và Bà Bùi Thị Kim L là chủ sử dụng đất thửa số 16, tờ bản đồ 31- Thôn 4, xã Lộc A, huyện Bảo L, đã được UBND huyện Bảo L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 761074, vào sổ cấp giấy số 03315/QSDĐ tại quyết định số 309/QĐ-UB ngày 28/10/1999.

Quá trình sử dụng đất, do hoàn cảnh khó khăn nên ông, bà đã nhiều lần chuyển nhượng một phần thửa đất nói trên cho nhiều người khác nhau, sau khi chuyển nhượng thì ông bà được UBND huyện Bảo L cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Khoảng năm 2001-2002 ông bà có thế chấp tài sản trên để vay vốn tại Ngân hàng nông nghiệp và PTNT Việt Nam- Chi nhánh Lộc An nên có quen Ông Hoàng Ngọc T là cán bộ ngân hàng. Đến hạn, do không có tiền trả nợ cho ngân hàng nên ông T có nói với ông bà bán đất thì ông bà cũng đồng ý chuyển nhượng lại một phần đất tại thửa 16 cho ông Trung, chuyển nhượng 01 phần thửa 16 có chiều rộng mặt tiền quốc lộ 20 và sau là 06 mét, chiều dài (sâu) tính từ tim đường quốc lộ 20 vào là 40 mét, bán đất nông nghiệp, hai bên có chỉ đất và chỉ giáp ranh nhưng chưa giao đất, giá chuyển nhượng là 43 triệu đồng, ông Tđã trả nhiều lần cho ông bà xong. Về thủ tục sang tên thì ông bà giao giấy chứng nhận QSD đất bản chính cho ông Ttự đi làm và chịu các chi phí phát sinh. Sau khi làm xong thì giao lại sổ đỏ cho ông bà khoảng trong năm 2002. Tuy nhiên, sau đó ông bà không thấy ông Txuống để giao đất, mặc dù ông bà vẫn chừa lại vị trí đất đã bán cho ông Trung.

Khi lấy sổ đỏ về thì ông bà tiếp tục vay tiền tại quỹ tín dụng nhiều năm nên không để ý đến diện tích đất còn lại. Đến khoảng tháng 11/2016 khi Bà

Phạm Thị D xuống đổ đất làm nhà tại phần diện tích đất trước đây ông bà bán cho ông Tthì ông bà mới phát hiện đất trên đã chuyển nhượng cho người khác. Ông bà đã liên hệ chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo L để sao chụp hồ sơ chuyển nhượng đất, đất trên tách thành thửa 449, tờ bản đồ số 31, diện tích 240 m^2 đã trừ lộ giới, trong đó có 200 m^2 đất thổ cư, đứng tên người nhận chuyển nhượng là bà Hoàng Thị Trung H. Bà H chuyển nhượng lại cho vợ chồng Phạm Văn Việt, Trần Thị Thắm, ông bà Việt, Thắm chuyển nhượng lại cho vợ chồng Phạm Khánh T, Thái Thị P, ông bà T, P chuyển nhượng lại cho Bà Phạm Thị D. Bà D là người nhận chuyển nhượng cuối cùng và đang tiến hành đổ đất làm nhà. Ông bà khẳng định tại thời điểm năm 2002 có quen biết và chuyển nhượng đất cho ông Trung, không biết ai tên Hoàng Thị Trung Hậu, không chuyển nhượng đất cho bà H, toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng đất giữa ông bà và bà H là chữ ký giả mạo của ông, bà vì ông, bà đã yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố B tiến hành giám định chữ viết chữ ký trong hồ sơ chuyển nhượng. Đồng thời, ông, bà cho rằng chuyển nhượng cho ông Tlà đất nông nghiệp không có đất thổ cư, diện tích chuyển nhượng là 240 m^2 (rộng trước, sau 06 mét x dài (sâu) 40 mét tính từ tim đường QL 20 chứ không trừ lộ giới), ông Tlàm thủ tục đã lấy đất thổ cư và lấy chiều dài thêm 20 mét của ông bà nên dẫn đến tranh chấp.

Nay Ông Q khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố vô hiệu và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng Ông Q, bà L với bà Hoàng Thị Trung H đã lập do UBND xã Lộc A, huyện Bảo L chứng thực ngày 05/3/2002 đối với thửa đất 449, TBĐ số 31 diện tích 240 m^2 (trong đó có 200 m^2 đất ở nông thôn, 40 m^2 đất nông nghiệp), thôn 4, xã Lộc A, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng. Lý do là vi phạm điều cấm của pháp luật (giả mạo chữ ký của ông bà trong hợp đồng chuyển nhượng, không chuyển nhượng đất cho bà H vì không biết bà H là ai mà chỉ chuyển nhượng đất cho ông Trung, đồng thời diện tích chuyển nhượng là 240 m^2 là đất nông nghiệp, không có đất thổ cư, chiều rộng mặt tiền QL 20 là 06 mét, chiều dài 40 mét tính từ tim đường QL 20 chứ không trừ lộ giới như trong giấy chứng nhận QSD đất. Do yêu cầu tuyên bố vô hiệu và hủy hợp đồng CNQSD đất nên Ông Q yêu cầu hủy kết quả tách thửa, chuyển nhượng cấp giấy chuyển nhượng QSD đất cho bà H, đất trả lại hiện trạng ban đầu toàn bộ thửa đất 16, tờ bản đồ 31, xã Lộc A cho Ông Q, bà L. Đồng thời, hủy tất cả các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất liên quan đến thửa 449 gồm có: Hợp đồng CNQSD đất giữa bà H với ông Phạm Văn Việt, bà Trần Thị Thắm, giữa ông bà Việt, Thắm với vợ chồng Ông Phạm Khánh T, bà Thái Thị P, giữa ông bà Toàn, Phấn với Bà Phạm Thị D. Đối với số tiền 43.000.000 đồng ông bà nhận của ông Tthì đồng ý hoàn trả lại cho ông Trung.

Tại đơn trình bày ngày 25/3/2017 và các lời khác tại Tòa án, bị đơn bà Hoàng Thị Trung H trình bày: Bà không có họ hàng, quen biết gì với Ông Q, bà L, bà là em ruột của Ông Hoàng Ngọc T. Về các nội dung khởi kiện của Ông Huỳnh Văn Q bà không đồng ý. Năm 2002 bà có nhờ ông Tđứng ra giao dịch với Ông Q, bà L để mua diện tích đất 240 m^2 trong đó có 200 m^2 là đất ở, tách ra thành thửa 449- TBĐ 31- Thôn 4, xã Lộc A, huyện Bảo L và đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất đứng tên bà. Giá thỏa thuận là 43 triệu đồng, bà đưa tiền cho ông Ttrả cho vợ chồng Ông Q xong (có trả ngân hàng do vợ chồng Ông Q nợ để lấy sổ đỏ ra tách thửa cho bà). Về thủ tục giấy tờ thì bà có nhờ ông Tđứng ra làm để sang tên cho bà và các chi phí đều do bà chi trả. Bà là người trực tiếp ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng đất,còn Ông Q, bà L có ký hay không thì bà không rõ vì bà nhờ ông Tlàm. Ông Q ra cắt một phần đất giao cho bà, lúc đó có bà, ông Tvà Ông Q, các phần đất còn lại là đất của Ông Q, chiều rộng 06 mét, chiều dài 40 mét đã trừ lộ giới, hai bên không làm giấy tờ tay. Khi làm xong thủ tục bà nhận sổ đỏ, nhận đất thì không có tranh chấp gì. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên đất vẫn để trống, về phía gia đình Ông Q vẫn chừa lại đúng diện tích bà đã mua và không có tranh chấp gì. Như vậy việc bà nhận chuyển nhượng QSD đất của vợ chồng Ông Q, bà L là có thật, đã nhận đất, giao tiền đầy đủ. Còn thủ tục thì nhờ ông Tđi làm, ông, bà Quang, Loan cũng biết, đồng ý và giao sổ đỏ, ông Tkhông mua đất, tiền mua đất là của bà H. Còn việc vợ chồng Ông Q có ký vào hợp đồng hay không bà không biết. Khoảng năm 2007 bà chuyển nhượng diện tích đất trên cho vợ chồng ông V, bà T, có giao đất, sang tên đầy đủ, vợ chồng Ông Q cũng không tranh chấp gì. Vì vậy việc chuyển nhượng giữa bà với vợ chồng ông V, bà T cũng đã xong. Nay bà không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng đất giữa bà với vợ chồng Ông Q, bà L vì việc chuyển nhượng QSD đất đối với thửa 449 là hợp pháp đúng thủ tục, chuyển nhượng tự nguyện, có giao đất, có nhận tiền không có tranh chấp, bà chuyển nhượng cho người khác không có tranh chấp. Còn trách nhiệm ký hợp đồng chuyển nhượng là của Ông Q, bà L, bà không biết, không nhớ. Về kết quả giám định chữ ký và chữ viết họ tên trong hợp đồng bà không có ý kiến gì, bà không yêu cầu giám định lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ có liên quan:

+ Ông Hoàng Ngọc T trình bày: Ông là anh ruột của bà H. Vào thời điểm năm 2001- 2002 ông làm cán bộ của ngân hàng nông nghiệp Lộc An, vợ chồng Ông Q có vay tiền tại ngân hàng nên có biết là không có khả năng trả nợ nên cần bán đất. Vì vậy ông giới thiệu cho Hậu mua, Hậu nhờ đứng ra giao dịch mua một phần thửa đất số 16, TBĐ số 31 xã Lộc A diện tích 240 m^2 của Ông Q, bà L. Khi hỏi mua thì hai bên thỏa thuận bằng miệng, không làm giấy tờ gì. Sau đó làm thủ tục tách thửa, hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được

UBND xã Lộc A chứng thực. Về thủ tục chuyển nhượng thì đã lâu không nhớ nhưng có nộp hồ sơ tại địa chính xã Lộc A, hai bên ký hợp đồng, tách thửa, sang tên. Giá chuyển nhượng bao nhiêu ông không nhớ chính xác nhưng khoảng 43 triệu đồng, bà H và vợ chồng Ông Q tự thống nhất giá, Hậu có đưa tiền cho ông để đưa cho vợ chồng Ông Q xong. Về vị trí, tứ cận thửa đất rộng trước, sau là 06 mét, chiều dài đã trừ lộ giới là 40 mét, tổng cộng 240 m^2, có 200 m^2 đất thổ cư. Sau đó hai bên đã cắm mốc giao đất cho nhau xong, do chưa có nhu cầu sử dụng nên Hậu vẫn để đất trống. Sau khi hoàn tất thủ tục thì của ai người đó lấy sổ đỏ về. Sau khoảng thời gian rất dài hai bên không có tranh chấp gì. Nay ông khẳng định việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng Ông Q, bà L với bà H là có thật, đã giao đủ tiền và đã nhận đất xong, đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ liên quan đến chuyển nhượng đất theo quy định của pháp luật. Còn chữ ký bên bán là do vợ chồng Ông Q, bà L tự ký vì địa chính xã Lộc A làm thủ tục ông không biết. Nay ông đồng ý với ý kiến của bà H, không nhất trí các yêu cầu khởi kiện của Ông Q.

+ Vợ chồng ông Phạm Văn Việt và bà Trần Thị Thắm trình bày: Ông bà không có quen biết, họ hàng gì với vợ chồng Ông Q, có biết ông Trung. Ông bà nghe giới thiệu ông T có mảnh đất muốn bán. Khoảng năm 2007 vợ chồng gặp ông Tthì ông Tbảo đất của em gái (bà H). Bà T đi cùng ông Txuống xem đất và đồng ý mua. Tại thời điểm đó đất đang thế chấp ngân hàng. Hai bên thỏa thuận giá 90 triệu đồng, vợ chồng trả nợ ngân hàng cho bà H lấy sổ đỏ ra sang tên. Trong hợp đồng chuyển nhượng không nhớ ghi giá bao nhiêu, vợ chồng tự chịu trách nhiệm sang tên và chịu chi phí. Khi mua bán hai bên có xuống giao đất, có dùng thước dây đo đất xong, có chỉ mốc giới lúc đó qua cái giếng và cây dừa phía sau hiện nay vẫn còn. Tuy nhiên hai bên không xây cột bê tông, không làm hàng rào. Lúc đó gia đình Ông Q biết và không có ý kiến gì, Ông Q biết Hậu bán đất cho vợ chồng và cũng không ý kiến gì. Năm 2015 vợ chồng chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất trên cho vợ chồng Ông Phạm Khánh T và bà Thái Thị P. Hai bên cũng ra đất để coi, có đo chiều dài, chiều rộng như sổ đỏ. Ông Toàn tiến hành cắm mốc bằng cây xong, giá thỏa thuận là 92 triệu đồng/mét ngang mặt tiền, thành tiền 552 triệu đồng, hai bên đã thanh toán và giao đất xong. Thời điểm này Ông Q biết và cũng không có tranh chấp gì. Về thủ tục sang nhượng thì vợ chồng Toàn, Phấn tự làm và chịu thuế. Trước khi chuyển nhượng cho Toàn+ Phấn thì vợ chồng có cắm biển bán đất tại thửa đất trên một thời gian rất dài, nhà Ông Q ở sát thửa đất này từ xưa đến nay chưa chuyển đi đâu, Ông Q đều biết bán qua nhiều chủ nhưng không hề có tranh chấp gì. Nay việc chuyển nhượng giữa vợ chồng với bà H và với ông Toàn, bà Phấn xong, các bên không có tranh chấp. Việc tranh chấp giữa Ông Q với bà H thì không ý kiến gì đề nghị giải quyết theo pháp luật.

Vợ chồng Ông Phạm Khánh T và bà Thái Thị P trình bày: Tháng 12/2015 vợ có nhận chuyển nhượng thửa đất 449- TBĐ 31- thôn 4, xã Lộc A của vợ chồng ông bà Việt, Thắm là đúng. Khi đó đất đã có sổ đỏ, hai bên làm thủ tục theo quy định của pháp luật và đã sang tên xong. Giá chuyển nhượng là 560 triệu đồng, đã giao đủ tiền. Khi giao đất thì chiều rộng đã rõ ràng là 06 mét nhưng mốc giới phía sau hai bên ướm chừng đến đó thì cắm mốc, về tứ cận thì hai bên giáp đất Ông Q, một nên giáp đất người khác, một bên giáp quốc lộ 20. Nhưng phần đất được xác định giáp ranh là đất của Ông Q phía sau có trồng cà phê, phần vợ chồng mua là đất trống có một số cây ăn trái. Tuy nhiên hai bên không nhờ địa chính xuống đo đạc cắm mốc mà hai bên tự chỉ mốc và cắm mốc. Khi đó gia đình Ông Q biết nhìn thấy nhưng cũng không có tranh chấp gì. Sau khi mua thì ông bà cũng chưa làm gì trên đất. Năm 2016 ông bà sang nhượng lại cho Bà Phạm Thị D toàn bộ diện tích đất này và đã sang tên xong, về giá cả thỏa thuận là 700 triệu đồng, đến nay cũng đã thanh toán xong và không có tranh chấp gì. Sau khi làm xong thủ tục thì hai bên có yêu cầu địa chính xã Lộc A xuống cắm mốc cho chính xác thì Ông Q tranh chấp và cho rằng chiều dài đất đã bán không phải như vậy chỉ khoảng mười mấy mét thôi. Tuy nhiên sau khi đo đạc xong địa chính đã cắm mốc giới rõ ràng, ông bà cũng đã tiến hành rào dây kẽm gai, cắm hai cột bê tông của mốc giới phía sau xong và đã giao được đất cho bà Diễm xong, gia đình Ông Q không cản trở gì. Lý do phía sau không xây mốc giới mà chỉ có giao đất và cắm tạm thời tới đó vì Ông Q có mượn phần đất để phơi cà phê, làm chuồng gà tạm chăn nuôi nên không có tranh chấp gì với Ông Q. Nay ông bà yêu cầu giải quyết bác bỏ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ông Q, yêu cầu công nhận toàn bộ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất 449- TBĐ 31, công nhận diện tích đất 240 m^2 thuộc thửa 449- TBĐ 31- Lộc An thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Bà Phạm Thị D.

- Bà Phạm Thị D trình bày: Ngày 26/12//2016 bà có nhận chuyển nhượng diện tích đất 240 m^2 thuộc thửa 449- Tờ bản đồ 31- Thôn 4- Lộc An- Bảo Lâm của vợ chồng ông Toàn, bà Phấn là đúng. Giá chuyển nhượng là 700 triệu đồng, bớt 10 triệu đồng, còn lại phải thanh toán là 690 triệu đồng. Hai bên đã làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật xong. Khi mua đất thì toàn bộ đất trống không có cây trồng và công trình xây dựng. Hai bên xuống thực địa để giao đất có mời địa chính xã Lộc A xuống đo đạc thì Ông Q không đồng ý với chiều dài của lô đất mà Ông Q chỉ mốc chiều dài tính từ tim đường quốc lộ 20 vào đo đủ 40 mét là được. Tuy nhiên tôi không đồng ý, và các bên vẫn tiến hành cắm mốc theo sổ đỏ xong, chiều rộng trước và sau là 06 mét, chiều dài trừ lộ giới vào 40 mét. Ông Q cũng không phá bỏ mốc giới và hiện nay vẫn nguyên vẹn. Bà đổ đất làm nhà Ông Q cũng không phản đối gì. Sau đó bà Diễm biết Ông Q khởi kiện bà H tại Tòa án thì bà không còn tác động gì trên đất. Nay Ông

Q khởi kiện bà H bà không biết gì về việc chuyển nhượng giữa hai bên. Bà đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Phấn, ông Toàn, đề nghị công nhận việc chuyển nhượng đất giữa bà và vợ chồng ông Toàn, bà Phấn, công nhận toàn bộ diện tích đất thửa 449- Tờ bản đồ 31- Thôn 4, xã Lộc A, huyện Bảo L thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà.

Bà Bùi Thị Kim L trình bày: Năm 2001 vợ chồng có thế chấp đất vay ngân hàng số tiền 07 triệu đồng. Năm 2002 đến hạn nhưng không có khả năng trả nợ nên có ý định bán một phần thửa đất số 16- TBĐ 31- Thôn 4- Lộc An để trả nợ cho ngân hàng và ông Thỏi mua. Vợ chồng bán diện tích 06 mét x 40 mét chưa trừ lộ giới, giá tiền thỏa thuận là 43 triệu đồng. Người mua đất là ông Trung, không biết gì về bà H. Hai bên có làm giấy tờ tay nhưng ông Tgiữ để làm thủ tục tách thửa sang tên. Về tiền đất thì trả nhiều lần đã xong, tuy nhiên hai bên chưa bàn giao đất vì sau khi làm xong sổ đỏ không thấy ông Txuống, từ năm 2002 đến 2017 không có ai sử dụng diện tích đất trên mà vợ chồng vẫn sử dụng trồng cây ăn trái. Đến năm 2013 vợ chồng bán đất phía sau cho người khác thì phát hiện mất 200 m^2 đất thổ cư và có hỏi địa chính xã thì được biết phần bán trước đây cho ông Tcó 200 m^2 đất thổ cư và hiện nay đứng tên bà H nhưng vợ chồng tôi không có giấy tờ gì chứng minh. Năm 2016 bà Diễm đưa địa chính xã Lộc A xuống đo đất nhưng không đúng với diện tích đã bán trước đây cho ông Tnên vợ chồng phản đối. Đồng thời phát hiện hợp đồng chuyển nhượng không phải chữ ký của vợ chồng nên xảy ra tranh chấp. Tuy nhiên địa chính xã Lộc A vẫn tiến hành cắm mốc giao đất cho bà Diễm. Nay bà nhất trí như yêu cầu khởi kiện của Ông Q, đề nghị giải quyết vụ án theo pháp luật.

Đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân xã Lộc A, huyện Bảo L Ông Hứa Nam P trình bày: Về hồ sơ chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng Ông Huỳnh Văn Q và bà Hoàng Thị Trung H được UBND xã Lộc A chứng thực hợp đồng và làm hồ sơ chuyển nhượng đối với một phần thửa 16- TBĐ 31, xã Lộc A ngày 05/3/2002 là đúng quy định của pháp luật tại thời điểm bấy giờ. Về tranh chấp giữa các đương sự trong vụ án UBND xã Lộc A không có ý kiến gì và đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Bảo L Ông Nguyễn Trung T trình bày: Căn cứ nội dung hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa Ông Huỳnh Văn Q, Bà Bùi Thị Kim L và bà Hoàng Thị Trung H và giấy chứng nhận QSD đất số T780954 cấp ngày 18/3/2002 đứng tên Hoàng Thị Trung Hậu thì có sai sót là chưa cấp đúng loại đất và chưa đúng đối tượng sử dụng đất. Vì vậy đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà Huỳnh Thị Ngọc H, Bà Huỳnh Thị Ngọc E, Bà Huỳnh Thị Ngọc D, Bà Huỳnh Thị Ngọc T, Bà Huỳnh Thị Ngọc A, Bà Huỳnh Thị Ngọc B, ông

Huỳnh Thế Vinh và Bà Nguyễn Thị T là những người cùng chung sống với vợ chồng Ông Q và bà L đều khẳng định toàn bộ thửa đất số 16- TBĐ 31- xã Lộc A được cấp giấy CNQSD đất năm 1999 là tài sản riêng của vợ chồng Ông Q, bà L, họ không có đóng góp gì đối với tài sản trên nên không liên quan đến họ. Về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng Ông Q, bà L với bà Hoàng Thị Trung H đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông Cao Xuân T (chồng bà H) trình bày: ông Thịnh và bà H kết hôn năm 2006, đối với thửa đất 449- TBĐ 31- xã Lộc A huyện Bảo L là tài sản riêng của bà H không liên quan đến ông Thịnh. Tuy nhiên khi chuyển nhượng đất cho người khác thì văn phòng công chứng có yêu cầu ông ký vào hợp đồng chuyển nhượng để thuận tiện làm thủ tục. Vì vậy đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 28/2020/DSST ngày 07/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1**.** Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ông Huỳnh Văn Q đối với bà Hoàng Thị Trung H về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"*.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của Ông Phạm Khánh T, bà Thái Thị P đối với Ông Huỳnh Văn Q về việc*"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"*.

Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng Ông Huỳnh Văn Q, Bùi Thị Kim Loan với bà Hoàng Thị Trung H được UBND xã Lộc A, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng chứng thực ngày 05/3/2002, được UBND huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 18/3/2020 đứng tên bà Hoàng Thị Trung H, đối với thửa đất số 449, Tờ bản đồ số 31, diện tích 240m^2 tại xã Lộc A, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng (theo họa đồ đo đạc hiện trạng ngày 03/5/2019 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Bảo L thì diện tích là 239 m^2, trong đó có 200m^2 đất ở nông thôn, 39 m^2 đất nông nghiệp).

Công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất 449- Tờ bản đồ 31 xã Lộc A, huyện Bảo L gồm có: Hợp đồng CNQSD đất giữa vợ chồng ông bà Hoàng Thị Trung H, Ông Cao Xuân T với vợ chồng ông Phạm Văn Việt, bà Nguyễn Thị Thắm được Văn phòng công chứng Phú Sơn tỉnh Lâm Đồng công chứng ngày 16/6/2014; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Phạm Văn Việt, bà Nguyễn Thị Thắm với vợ chồng Phạm Khánh Toàn, Thái Thị Phấn được Văn phòng công chứng Thiên Ân, tỉnh Lâm Đồng công chứng ngày 19/11/2015; Hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất giữa vợ chồng Ông Phạm Khánh T, Thái Thị Phấn với Bà Phạm Thị D được Văn phòng công chứng Thiên Ân tỉnh Lâm Đồng công chứng ngày 26/10/2016. Công nhận toàn bộ diện tích đất thuộc thửa 449- TBĐ 31, Diện tích 240 m^2 tại thôn 4 xã Lộc A, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của Bà Phạm Thị D (theo họa đồ đo đạc hiện trạng ngày 03/5/2019 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Bảo L thì diện tích là 239 m^2, trong đó có 200 m^2 đất ở nông thôn, 39 m^2 đất nông nghiệp). Bà Diễm có trách nhiệm liên hệ với cơ quan chuyên môn về quản lý đất đai thuộc UBND huyện Bảo L để được điều chỉnh giấy chứng nhận QSD đất theo đúng quy định của pháp luật.

Buộc Bà Phạm Thị D phải trả cho vợ chồng Ông Huỳnh Văn Q, Bùi Thị Kim Loan giá trị cây trồng trên đất với số tiền 2.347.000 đồng.

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.

Ngày 15/9/2020, nguyên đơn Ông Huỳnh Văn Q kháng cáo không đồng ý toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 nguyên đơn; 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: Xuất phát từ việc Ông Q, bà L năm 2001-2002 có thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Lộc An nên có quen Ông Hoàng Ngọc T. Đến hạn trả nợ do không có tiền trả nợ nên vợ chồng Ông Q, bà L đồng ý chuyển nhượng lại một phần đất thuộc thửa số 16 cho ông Tchiều ngang là 06m, chiều sâu là 40m, với giá chuyển nhượng là 43.000.000 đồng. Ông Tđã giao hết tiền cho vợ chồng ông, bà. Ông Q, bà L đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ttự đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2016, khi bà Diễm xuống đổ đất làm nhà thì Ông Q phát hiện

diện tích đất trên đứng tên bà Hoàng Thị Trung H và bà H đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phạm Văn Việt và bà Trần Thị Thắm. Sau đó ông V, bà T đã chuyển nhượng cho vợ chồng Ông Phạm Khánh T và bà Thái Thị P. Ông Toàn, bà Phấn đã chuyển nhượng lại cho Bà Phạm Thị D. Ông Q, bà L cho rằng ông không chuyển nhượng đất cho bà H. Nên ông khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân xã Lộc A chứng thực ngày 05/3/2002 giữa vợ chồng Ông Q và bà L với bà Hoàng Thị Trung H.

Phía bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bà cho rằng năm 2002 bà có nhờ ông Tđứng ra giao dịch với Ông Q, bà L để mua diện tích đất 240m^2 với giá 43 triệu đồng, trong đó có 200m^2 đất thổ cư tách ra thành thửa 449, tờ bản đồ số 31 tại Thôn 4, xã Lộc A, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nên các bên phát sinh tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"* và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Bà Bùi Thị Kim L, Bà Nguyễn Thị T, Bà Huỳnh Thị Ngọc D, Bà Huỳnh Thị Ngọc H, Bà Huỳnh Thị Ngọc B,bà Huỳnh Thị Ngọc Thùy, ông Huỳnh Thế Vinh, Bà Huỳnh Thị Ngọc A, Bà Huỳnh Thị Ngọc E, Ông Nguyễn Trung T có đơn xin xét xử vắng mặt; Bị đơn bà Hoàng Thị Trung H mặt dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ Khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn Ông Huỳnh Văn Q thì thấy rằng:

[3.1]. Nguồn gốc diện tích đất các bên tranh chấp diện tích đất 240m^2 (nay đo đạc lại là 239m^2) thuộc thửa 449, tờ bản đồ số 31 (trước đây thuộc một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 31) tại xã Lộc A, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng đã được Ủy ban nhân dân huyện Bảo L cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 826494 ngày 22/7/2013 mang tên Ông Huỳnh Văn Q.

Năm 2002 Ông Q, bà L có thế chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông Thôn Việt Nam – Chi nhánh Lộc An để vay tiền. Do không có tiền trả nợ nên ông, bà đã chuyển nhượng một phần diện tích đất cho Ông Hoàng Ngọc T diện tích 240m^2 đất nông nghiệp thuộc một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 31 tại xã Lộc A, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng. Khi mua bán, hai bên có lập giấy tay với nhau thỏa thuận bán đất cho ông Tchiều ngang 6m, chiều sâu là 40m tính từ đường quốc lộ 20 vào sâu trong đất với giá thỏa thuận là 43.000.000 đồng. Ông Tđã giao đủ tiền, còn vợ chồng Ông Q, bà L đã giao bản chính sổ đỏ cho ông Ttự đi tách sổ, sau đó trả lại bản chính sổ cho vợ chồng ông, bà.

Tuy nhiên, năm 2016 Ông Q, bà L phát hiện ông Tđã giả chữ ký của ông, bà để chuyển nhượng đất cho bà Hoàng Thị Trung H. Hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông, bà với bà Hoàng Thị Trung H được Ủy ban nhân dân xã Lộc A chứng thực ngày 05/3/2002 không phải chữ ký của vợ chồng ông, bà. Thực tế, ông, bà chỉ chuyển nhượng đất cho ông Tchứ không chuyển nhượng đất cho bà H. Do đó, ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất 240m^2 được lập giữa vợ chồng ông, bà với bà Hoàng Thị Trung H. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Hoàng Thị Trung H, hủy việc chuyển nhượng giữa bà H với vợ chồng ông V, bà T và giữa vợ chồng ông V, bà T với vợ chồng ông Toàn, bà Phấn và giữa vợ chồng ông Toàn, bà Phấn với bà Diễm.

Phía bà Hoàng Thị Trung H thì cho rằng bà và ông Tlà chị em ruột và bà nhờ ông Tđứng ra giao dịch mua đất của vợ chồng Ông Q, bà L và bà là người bỏ tiền ra mua. Sau đó mọi thủ tục nhờ ông Tlàm và bà chỉ nhận sổ đỏ. Và việc chuyển nhượng đã thực hiện xong từ năm 2002 và bà đã chuyển nhượng cho người khác nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ông Q.

Phía ông Tcũng thừa nhận ông chỉ là người đứng ra mua giùm cho bà H, còn tiền mua đất là của bà H.

Còn phía những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: ông V, bà T nhận chuyển nhượng từ bà H năm 2007; vợ chồng ông Toàn, bà Phấn nhận chuyển nhượng từ ông V, bà T năm 2015; Sau đó ông Toàn, bà Phấn chuyển nhượng cho bà Diễm năm 2016 đều xác định khi nhận chuyển nhượng diện tích đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên đều lập hợp đồng chuyển nhượng theo đúng trình tự, quy định của pháp luật, ranh giới đất được xác định rõ ràng và sau khi nhận chuyển nhượng các bên đã nhận đất và sử dụng ổn định, lúc đó Ông Q, bà L biết nhưng không có ý kiến gì nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ông Q.

[3.3]. Do đó, xác định trên thực tế có tồn tại giao dịch mua bán chuyển nhượng đất diện tích đất chuyển nhượng là 240m^2 thuộc một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 31 tại Thôn 4, xã Lộc A, huyện Bảo L, tỉnh lâm Đồng giữa bà H (ông Tlà người đứng ra giao dịch) với vợ chồng Ông Q, bà L năm 2002. Và vợ chồng Ông Q, bà L đã nhận đủ tiền, việc chuyển nhượng đất đã xong, vị trí đất chuyển nhượng đúng vị trí đất các bên đang tranh chấp hiện nay. Điều này phù hợp với lời khai của bà H và ông Trung.

[3.4]. Ông Q thống nhất với diện tích đất chuyển nhượng là 240m^2 là đúng, cụ thể chiều ngang là 6m, chiều dài là 40m nhưng chỉ là đất nông nghiệp chứ không phải đất thổ cư như hiện nay nhưng ông không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh. Hơn nữa, sau khi được tách thửa và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, ông đã tiếp tục đi thế chấp tại Ngân hàng để vay tiền nhiều

năm nhưng ông trình bày ông không để ý diện tích đất của ông còn lại là bao nhiêu, lời trình bày này của Ông Q là không phù hợp.

[3.5]. Mặt khác, từ năm 2002 cho đến nay diện tích đất trên đã chuyển nhượng lại cho nhiều người và mỗi lần chuyển nhượng đều có sự đo đạc, giao đất, cắm mốc, treo bảng chuyển nhượng đất sát bên đất nhà Ông Q nhưng ông không có ý kiến gì. Do đó, việc Ông Q cho rằng ông không biết việc chuyển nhượng đất giữa các bên là hoàn toàn không hợp lý.

[3.6]. Ông Q cho rằng ông không ký vào giấy bán đất cho bà H mà ông chỉ chuyển nhượng đất cho ông Tvà chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân xã Lộc A chứng thực ngày 05/3/2002 giữa vợ chồng ông, bà với bà H là chữ ký giả mạo chứ ông, bà không ký vào hợp đồng này.

Mặc dù, theo kết luật giám định số 1048/GĐ-PC 54 ngày 25/8/2017 của Phòng kỹ thuật Hình sự Công an tỉnh Lâm Đồng xác định chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Lộc A chứng thực ngày 05/3/2002 đối với thửa đất số 449, tờ bản đồ số 31 tại xã Lộc A, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng được thực hiện giữa vợ chồng Ông Q, bà L với bà H không phải chữ ký của Ông Q, bà L nhưng thực tế vợ chồng Ông Q, bà L thừa nhận có chuyển nhượng diện tích đất trên và đã nhận đủ tiền. Còn việc, vợ chồng Ông Q, bà L có ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay không là thiếu sót về thủ tục hành chính là "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, phải được làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân các cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai"* và không làm thay đổi bản chất của việc chuyển nhượng đất trên thực tế.

[3.7]. Mặc khác, theo án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được Công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đủ cơ sở xác định việc Ông Q, bà L biết việc chuyển nhượng giữa bà H với vợ chồng ông V, bà T; Và việc chuyển nhượng giữa vợ chồng ông V, bà T với vợ chồng Toàn, bà Phấn và việc chuyển nhượng giữa vợ chồng ông Toàn, bà Phấn với bà Diễm nhưng không có ý kiến gì về việc chuyển nhượng trên, được xem như đồng ý và thừa nhận.

Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng có vi phạm việc chuyển nhượng nhưng các bên đã sử dụng ổn định và đã chuyển nhượng cho nhiều người khác, đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh tại trang 4 và bản thân vợ chồng Ông Q cũng thừa nhận có việc chuyển nhượng và đã giao nhận tiền nên việc ký

hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H với vợ chồng Ông Q tuy không phải là chữ ký của vợ chồng Ông Q cũng không làm thay đổi bản chất của việc mua bán.

Do đó, yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng vì cho rằng diện tích và loại đất chuyển nhượng không đúng nhưng không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh là chỉ bán đất nông nghiệp là không có căn cứ chấp nhận.

Về tài sản trên đất: trên hồ sơ chuyển nhượng có ghi tài sản trên đất là nhà gỗ tạm. Tuy nhiên, tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Bảo L thể hiện trên đất không có nhà tạm, chỉ có 02 cây cà phê Robusta 10 năm tuổi, 01 cây dừa giá trị 2.347.000 đồng. Bà Diễm đồng ý thanh toán lại cho Ông Q, bà L số tiền này là phù hợp.

Về việc đổ đất làm nhà bà Diễm không yêu cầu nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét nên không đề cập.

[3.8]. Tuy nhiên, theo công văn số 2891 ngày 30/9/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu T 780954 cấp ngày 18/3/2002 đối với thửa đất số 449, tờ bản đồ số 31 tại Thôn 4, xã Lộc A, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng là chưa đúng loại đất và chưa đúng đối tượng sử dụng đất. Vì loại đất thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 200m^2 đất ở và 40m^2 đất nông nghiệp nhưng khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 240m^2 đất ở và đối tượng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà Hoàng Thị Trung H nhưng khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho hộ bà Hoàng Thị Trung H (Bút lục số 317). Đây là sai sót về lĩnh vực hành chính nên các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh đúng theo quy định của pháp luật.

Và Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp của thửa đất số 449, tờ bản đồ số 31 tại xã Lộc A, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng diện tích là 240m^2 nhưng kết quả đo đạc thực tế là 239m^2 và không đúng với mục đích so với đăng ký. Bà Diễm có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh theo quy định.

[3.9]. Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông Toàn, bà Phấn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông với bà Diễm là hợp pháp. Do yêu cầu khởi kiện của Ông Q không được chấp nhận nên cần chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng Ông Phạm Khánh T và bà Thái Thị P, công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 449, tờ bản đồ số 32 tại Thôn 4, xã Lộc A, huyện Bảo L,

tỉnh Lâm Đồng giữa vợ chồng Ông Phạm Khánh T, bà Thái Thị P với Bà Phạm Thị D.

[3.10]. Từ những phân tích trên, cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất và nội dung của vụ án nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ông Huỳnh Văn Q, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4]. Về chi phí giám định chữ ký: Ông Q có yêu cầu giám định chữ ký và yêu cầu khởi kiện của Ông Q không được chấp nhận nên Ông Q phải chịu số tiền giám định chữ ký hết 5.500.000 đồng, số tiền này Ông Q đã nộp đủ và quyết toán xong nên không đề cập.

[5.]. Về chi phí thẩm định giá và đo vẽ: Chi phí đo vẽ và thẩm định giá hết 11.743.700 đồng (Ông Q đã nộp đủ).Bà Diễm tự nguyện nhận chịu ½ tiền chi phí đo vẽ và thẩm định giá. Nên bà Diễm có trách nhiệm thanh toán cho Ông Q 5.871.350 đồng, còn lại Ông Q phải chịu 5.871.350 đồng tiền chi phí thẩm định giá và đo vẽ (số tiền này Ông Q đã nộp và đã được quyết toán xong).

[6] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Ông Huỳnh Văn Q phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Tuy nhiên, tính đến thời điểm xét xử Ông Q đã trên 60 tuổi và có đơn xin miễn giảm án phí.

Theo Nghị quyết số: 326/2014/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì Ông Q được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ông Huỳnh Văn Q. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ông Huỳnh Văn Q đối với bà Hoàng Thị Trung H về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.*"

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của Ông Phạm Khánh T, bà Thái Thị P đối với Ông Huỳnh Văn Q về việc*"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"*.

Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng Ông Huỳnh Văn Q, Bùi Thị Kim Loan với bà Hoàng Thị Trung H được UBND xã Lộc A, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng chứng thực ngày 05/3/2002, được UBND huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 18/3/2020 đứng tên bà Hoàng Thị Trung H, đối với thửa đất 449- Tờ bản đồ số 31, Diện tích 240m^2 tại xã Lộc A, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng (theo họa đồ đo đạc hiện trạng ngày 03/5/2019 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Bảo L thì diện tích là 239 m^2, trong đó có 200 m^2 đất ở nông thôn, 39m^2 đất nông nghiệp).

Công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất 449, Tờ bản đồ số 31 tại xã Lộc A, huyện Bảo L gồm có:

Hợp đồng CNQSD đất giữa vợ chồng ông bà Hoàng Thị Trung H, Ông Cao Xuân T với vợ chồng ông Phạm Văn Việt, bà Nguyễn Thị Thắm được Văn phòng công chứng Phú Sơn tỉnh Lâm Đồng công chứng ngày 16/6/2014;

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Phạm Văn Việt, bà Nguyễn Thị Thắm với vợ chồng Phạm Khánh Toàn, Thái Thị Phấn được Văn phòng công chứng Thiên Ân, tỉnh Lâm Đồng công chứng ngày 19/11/2015;

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng Ông Phạm Khánh T, Thái Thị Phấn với Bà Phạm Thị D được Văn phòng công chứng Thiên Ân tỉnh Lâm Đồng công chứng ngày 26/10/2016.

Công nhận toàn bộ diện tích đất thuộc thửa 449, Tờ bản đồ số 31, diện tích 240m^2 tại thôn 4, xã Lộc A, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của Bà Phạm Thị D (theo họa đồ đo đạc hiện trạng ngày 03/5/2019 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Bảo L thì diện tích là 239m^2, trong đó có 200m^2 đất ở nông thôn, 39 m^2 đất nông nghiệp). Bà Diễm có trách nhiệm liên hệ với cơ quan chuyên môn về quản lý đất đai thuộc Uỷ ban nhân dân huyện Bảo L để được điều chỉnh giấy chứng nhận QSD đất theo đúng quy định của pháp luật.

Buộc Bà Phạm Thị D phải trả cho vợ chồng Ông Huỳnh Văn Q, Bùi Thị Kim Loan giá trị cây trồng trên đất với số tiền 2.347.000 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.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản. Bà Phạm Thị D có trách nhiệm thanh toán cho Ông Huỳnh Văn Q số tiền 5.871.850 đồng.

Ông Huỳnh Văn Q phải chịu 5.871.850 đồng (số tiền này Ông Q đã nộp đủ và đã quyết toán xong).

3. Về chi phí giám định chữ ký: Buộc Ông Huỳnh Văn Q phải chịu 5.500.000 đồng (số tiền này Ông Q đã nộp và quyết toán xong).

4. Về án phí. Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho Ông Huỳnh Văn Q.

Hoàn trả cho Ông Huỳnh Văn Q 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0005748 ngày 13/3/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

Hoàn trả cho Ông Phạm Khánh T và bà Thái Thị P số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 001318 ngày 01/7/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng.

Buộc Bà Phạm Thị D phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

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./.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đặng Ngọc Bình **Dư Thành Trung** **Đỗ Mạnh Hùng**

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND huyện Bảo L;
- Chi cục THADS huyện Bảo L;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

Đỗ Mạnh Hùng