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

Bản án số: 78/2019/DS-PT
Ngày: 25-7-2019
V/v "Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận 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 toạ phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Trịnh Văn Hùng

Ông Huỳnh Văn Hiệp

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Đạt Nguyên – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông Ngô Đình Phong – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 7 năm 2019 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 151/2018/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2018 về tranh chấp: "Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 46/2018/DS-ST ngày 26/10/2017 của Toà án nhân dân thành phố X, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 353/2018/QĐ-PT ngày 24 tháng 12 năm 2018, Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2019/QĐ-PT ngày 22 tháng 01 năm 2019, Thông báo về việc mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 75/TB-PT ngày 30 tháng 01 năm 2019, Thông báo hoãn phiên tòa số 216/TB-PT ngày 09 tháng 4 năm 2019, Thông báo về việc mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 515/TB-PT ngày 03 tháng 6 năm 2019, Thông báo về việc mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 588/TB-PT ngày 03 tháng 7 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phan VL, sinh năm: 1938; bà Phạm TL (đã chết); cư trú tại số Đ, đường BTT, Phường B, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm TL: Bà Phan TV, sinh năm: 1975; cư trú tại số Đ, đường BTT, Phường B, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông VL: Ông Quang HM, sinh năm: 1979; cư trú tại số Z, đường LTL, khu phố W, phường TTD, Quận AB, Thành phố HC; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 3363, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng TA chứng thực ngày 09/4/2019), có mặt.

Bị đơn: Bà Tưởng TN, sinh năm: 1955; cư trú tại: Số 69 (số mới 113) đường BTH, Phường C, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà TN: Ông Nguyễn Duy Liêm, sinh năm: 1961; cư trú tại đường THĐ, Phường C0, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 7032, quyển số 06 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng TA chứng thực ngày 28/6/2019), có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân thành phố X, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ: Số 02, đường Trần Nhân Tông, Phường D, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng.

+ Người đại diện hợp pháp:

- Ông TTS, là người đại diện theo pháp luật (Chủ tịch Ủy ban nhân dân).

- Ông NĐT, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 3471/UBND ngày 24/5/2017), có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ: Trung tâm hành chính tỉnh Lâm Đồng, số 36, đường Trần Phú, Phường 4, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng.

+ Người đại diện hợp pháp:

- Ông NPT, là người đại diện theo pháp luật (Giám đốc).

- Ông VVH, người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 30/8/2018); có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Văn phòng A; địa chỉ: Số 53, đường Phạm Ngũ Lão, Phường B, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng.

- Người đại diện hợp pháp: Bà PTTT, là người đại diện theo pháp luật (Trưởng văn phòng), vắng mặt.

4. Ông Ngô ML, sinh năm: 1951; cư trú tại số 113, đường BTH, Phường C, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Bà Tưởng TN, sinh năm: 1955; cư trú tại số (số mới 113) đường BTH, Phường C, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 4486, quyển số 24/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng TA chứng thực ngày 05/6/2017), vắng mặt.

Người kháng cáo: Ông Phan VL, sinh năm: 1938 – Nguyên đơn; bà Phan TV, sinh năm: 1975 - Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm TL.

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố X, tỉnh Lâm Đồng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 06/3/2015, các đơn khởi kiện bổ sung ngày 21/5/2015 và ngày 13/6/2017 của vợ chồng ông VL, bà TL, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của bà NTTT, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, thì: Ngày 02/6/2009 vợ chồng ông VL, bà TL (nay bà TL đã chết) có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà TN 1.000m^2 đất với giá 680.000.000đ. Sau khi thỏa thuận việc sang nhượng, bà TN đã đặt cọc cho vợ chồng ông VL số tiền 80.000.000đ, 2 bên có viết giấy đặt cọc và số tiền còn lại được thanh toán nhiều lần. Tổng cộng vợ chồng ông VL, bà TL đã nhận 630.000.000đ. Đến ngày 28/12/2010, hai bên ra Văn phòng công chứng kí hợp đồng sang nhượng đất. Vì bản thân vợ chồng ông VL, bà TL già cả và không am hiểu nhiều nên việc lập hồ sơ hoàn toàn giao hết cho bà TN liên hệ lo thủ tục sang tên, tách sổ. Sau đó bà TN có kêu vợ chồng ông VL, bà TL lên Phòng công chứng kí tên để làm thủ tục tách sổ, vợ chồng ông VL, bà TL chỉ kí tên và giao giấy tờ cho bà TN. Vợ chồng ông VL, bà TL có nói với bà TN sau khi đóng thuế thì cứ trừ vào số tiền còn lại và trả cho vợ chồng ông VL, bà TL số tiền thừa. Cũng từ sau khi kí giấy, vợ chồng ông VL, bà TL đã giao mảnh vườn cho bà TN. Diện tích còn lại là 254,45m^2 ông VL tiếp tục ở cho đến nay. Vì cho rằng hồ sơ nhà đất chưa làm xong nên vợ chồng ông VL, bà TL cũng chưa hỏi bà TN giấy tờ nhà và số tiền còn lại.

Đến đầu tháng 02/2015 bà TN xuống nhà bảo vợ chồng ông VL, bà TL kí giấy dời nhà ra cuối vườn để bà đo đất. Vợ chồng ông VL, bà TL có hỏi bà TN vì sao phải dời nhà vì vợ chồng ông, bà chỉ chuyển nhượng đất vườn cho bà TN chứ không chuyển nhượng nhà đất đang ở thì được bà TN trả lời giấy tờ đã đứng tên bà TN toàn bộ. Lúc đó vợ chồng ông VL, bà TL mới biết bà TN đã lừa dối chuyển tên toàn bộ nhà và đất của vợ chồng ông VL, bà TN sang tên bà TN và ông ML. Vợ chồng ông VL, bà TN nhận thấy đây là việc gian dối hòng chiếm đoạt tài sản của vợ chồng ông bà.

Vì vậy nguyên đơn đã làm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố X yêu cầu hủy 1 phần hợp đồng chuyển nhượng và 1 phần Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất đã cấp cho bà TN và ông ML. Ngày 13/6/2017, nguyên đơn đã xác định lại yêu cầu khởi kiện là: Hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Đ, đường BTT, Phường B, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng (Giấy chứng nhận số AP 65841 cấp ngày 27/10/2009) lập ngày 28/12/2010 tại Văn phòng công chứng MT và yêu cầu hủy phần biến động sang tên sang ông Ngô ML và bà Tưởng TN vào ngày 19/01/2011. Trước đây vì yêu cầu hủy 1 phần nên nguyên đơn yêu cầu bà TN trả lại cho nguyên đơn số tiền 50.000.000đ. Nay yêu cầu hủy toàn bộ nên rút yêu cầu bà TN trả cho nguyên đơn 50.000.000đ

- Theo lời trình bày của bà Tưởng TN thì do có mối quan hệ quen biết với vợ chồng ông VL, bà TL nên nguyên đơn tâm sự với bà là ông, bà không có con ruột, mà chỉ có 1 cô con gái nuôi lấy chồng ở xa, nên vợ chồng ông VL, bà TL có nguyện vọng chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất mà vợ chồng ông VL, bà TL đang ở cho bà để lên chùa sống. Ngày 02/6/2009 hai bên làm giấy biên nhận đặt cọc tiền đất với nội dung vợ chồng ông VL, bà TL chuyển nhượng cho bà 1.000m^2 lúc đó không nói là đất gì, với giá là 680.000.000đ. Bà đặt cọc 80.000.000đ. Đến ngày 27/10/2009, vợ chồng ông VL, bà TL mới được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có ghi thửa đất thuộc khu vực quy hoạch đất nông nghiệp trong lâm phần. Thấy vậy bà nghĩ đất mình nhận chuyển nhượng với giá quá cao nên bà có nói chuyện với vợ chồng ông VL, bà TL và lúc này nguyên đơn thống nhất chuyển nhượng toàn bộ 1.254,45m^2 nhà đất đã được cấp cho bà với giá 680.000.000đ. Vì vậy ngày 08/7/2010 bà đưa tiếp 380.000.000đ, ngày 25/10/2010 bà đưa tiếp 170.000.000đ, tổng cộng số tiền là 630.000.000đ và có ghi vào phía sau giấy đặt cọc.

Sau khi nhận của bà 630.000.000đ thì vợ chồng ông VL, bà TL mới chịu ra công chứng nên ngày 28/12/2010 bà cùng vợ chồng ông VL, bà TL đến Văn phòng công chứng MT công chứng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và thực hiện việc sang tên theo quy định của pháp luật. Đối với số tiền còn 50.000.000đ, sau khi công chứng về thì bà có đưa luôn cho vợ chồng ông VL, bà TL. Lúc này bà nghĩ mọi việc đã xong nên không ghi. Sau khi nhận chuyển nhượng xong, bà chưa có nhu cầu sử dụng nhà đất nên bà có cho vợ chồng ông VL, bà TL tiếp tục ở và có trách nhiệm trông coi. Đến đầu năm 2015 bà có nhu cầu lấy lại nhà đất thì phát sinh tranh chấp. Việc nguyên đơn cho rằng bà lừa đối, giả tạo là vu khống vì việc mua bán đã diễn ra theo đúng nguyện vọng của vợ chồng ông VL, bà TL và theo đúng trình tự quy định pháp luật.

- Theo ông Ngô ML trình bày thì việc chuyển nhượng như vợ ông (bà TN) trình bày là đúng. Lúc lập hợp đồng do ông phải chữa bệnh ở Thành phố HC nên vợ ông cùng bên chuyển nhượng là vợ chồng ông VL, bà TL ra ký hợp đồng ở Văn phòng công chứng. Khi làm sổ vì là tài sản chung của vợ chồng nên bà TN

và ông cùng đứng tên trong Giấy chứng nhận. Nay nguyên đơn yêu cầu hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng và hủy giấy chứng nhận đã cấp cho vợ chồng ông thì ông không đồng ý.

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà TL là bà Phan TV trình bày: Ông VL, bà TL là cha mẹ của bà. Trước đây cha mẹ bà có kiện bà TN về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu hủy phần sang tên từ ông VL, bà TL sang cho bà TN và ông ML. Năm 2016 mẹ bà chết. Sau này cha bà thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện. Bản thân bà là người kế thừa quyền và nghĩa vụ duy nhất của mẹ bà nên bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện và lời khai của cha bà.

- Theo lời trình bày của ông TQT, người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng A thì: Văn phòng A kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Văn phòng công chứng MT trước đây theo Luật công chứng. Vào ngày 28/12/2010 Văn phòng công chứng MT có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Phan VL, bà Nguyễn Thị Luận và bà Tưởng TN với tài sản là nhà và đất tại số Đ, đường BTT, Phường B, thành phố X, việc công chứng được thực hiện hoàn toàn đúng quy định của pháp luật về công chứng. Nay nguyên đơn cho rằng hợp đồng trên bị lừa đối để yêu cầu tuyên bố hủy thì Văn phòng không đồng ý vì hợp đồng trên được thực hiện hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật và nguyện vọng của các bên.

- Theo lời trình bày của ông NĐT, người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố X, thì việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông VL, bà TL là đúng theo trình tự, thủ tục tại thời điểm cấp giấy. Còn việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông VL, bà TL và bà TN đã được Văn phòng Công chứng MT chứng thực và Trung tâm tích hợp thông tin và đăng ký quyền sử dụng đất thành phố X (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố X) xác nhận và sang tên. Việc lập hợp đồng chuyển dịch giữa hai bên là việc giao dịch dân sự đã được các cơ quan nhà nước làm theo quy định. Nay Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất không trực thuộc Ủy ban nhân dân thành phố X mà trực thuộc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Lâm Đồng. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Ông VVH, người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng, trình bày: Ngày 31/12/2010 Trung tâm tích hợp thông tin và đăng ký quyền sử dụng đất thành phố X (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố X) có nhận hồ sơ đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 137, tờ bản đồ số 29, Phường B, thành phố X giữa vợ chồng ông VL, bà TL và bà TN theo Hợp đồng công chứng ngày 28/12/2010 tại Văn phòng công chứng MT. Ngày 19/01/2011 Trung tâm tích hợp thông tin địa lý

và đăng ký quyền sử dụng đất thành phố X đã hoàn tất thủ tục đăng ký chuyển tên chủ sử dụng trên giấy chứng nhận AP 658419 theo quy định và đã giao trả Giấy chứng nhận cho chủ sử dụng đất. Căn cứ Điều 106 Luật đất đai năm 2003, thời điểm 19/01/2011 thửa đất trên đủ điều kiện chuyển nhượng và việc thực hiện hồ sơ tuân thủ theo Điều 127 của Luật đất đai 2003. Nay các bên tranh chấp thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố X sẽ thực hiện theo quyết định của Tòa án.

Toà án đã tiến hành hoà giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 46/2018/DS-ST ngày 26/10/2017 Toà án nhân dân thành phố X, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Bác yêu cầu khởi kiện xin hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 28/12/2010 tại Văn phòng công chứng MT, số 4D, đường HT, Phường G, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng đối với tài sản chuyển nhượng là nhà và đất tại số Đ đường BTT, Phường B, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng (Giấy chứng nhận số: AP 658419 cấp ngày 27/10/2009) và yêu cầu hủy phần sang tên sang ông Ngô ML và bà Tưởng TN vào ngày 19/1/2011 tại giấy chứng nhận số: AP 658419 cấp ngày 27/10/2009 của ông Phan VL và người kế thừa quyền và nghĩa vụ bà Phan TV đối với bị đơn là bà Tưởng TN.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan VL và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Phạm TL là bà Phan TV yêu cầu bà Tưởng TN thanh toán số tiền 50.000.000đ.

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

Ngày 12/11/2018 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố X kháng nghị yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm số 46/2018/DS-ST ngày 26 tháng 10 năm 2018 của Toà án nhân dân thành phố X, tỉnh Lâm Đồng. Giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Ngày 07/11/2018, ngày 12/11/2018 ông Phan VL và bà Phan TV là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm TL kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa,

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông VL và bà TV là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà TL vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Bị đơn bà TN không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn đề nghị giải quyết như 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. Về nội dung: Rút một phần Quyết định kháng nghị số 05/QĐKNPT-VKS-DS ngày 08/11/2018 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố X, tỉnh Lâm Đồng về thẩm quyền giải quyết vụ án, đề nghị chấp nhận kháng nghị số 05/QĐKNPT-VKS-DS ngày 08/11/2018 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố X về nội dung giải quyết vụ án; chấp nhận một phần kháng cáo của ông VL và bà TV; sửa Bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn phải trả lại phần diện tích đất còn lại cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc vợ chồng ông VL, bà TL (đã chết) khởi kiện yêu cầu hủy toàn bộ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 4008, quyển số 08-TP/CC-SCC-HĐGD lập ngày 28/12/2010 do Văn phòng Công chứng MT (nay là Văn phòng A) công chứng đối với diện tích 1.254,45m^2 thuộc thửa đất số 137, tờ bản đồ số 29 (D94-III) tại đường BTT, Phường B, thành phố X cùng tài sản gắn liền với đất là nhà ở diện tích 34m^2 kết cấu nền ciment, tường ván, khung cột gỗ, mái lợp tôn với bà Tưởng TN; đồng thời yêu cầu hủy phần biến động sang tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà TN, ông ML, bà TN không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp: "Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" là có căn cứ.

[2] Theo hồ sơ thể hiện thì nguyên đơn chỉ thừa nhận việc ký giấy nhận cọc ngày 02/6/2009 là nhằm chuyển nhượng diện tích 1.000m^2 với giá 680.000.000đ. Đối với việc vợ chồng ông, bà ký hợp đồng chuyển nhượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/12/2010 tại Văn phòng Công chứng MT với diện tích 1.254,45m^2 là do tin tưởng bà TN vì mục đích ký hợp đồng chuyển nhượng của vợ chồng ông, bà là để bà TN lo thủ tục sang tên, tách sổ vì bản thân vợ chồng ông, bà đã già cả và không am hiểu pháp luật.

Bà TN cho rằng bà nhận chuyển nhượng lô đất có diện tích 1.000m^2 của vợ chồng ông VL, bà TN với giá 680.000.000đ do khi thấy đất thuộc khu quy hoạch đất nông nghiệp lâm phần là giá quá cao nên đã nói chuyện với vợ chồng ông VL, bà TN để thống nhất chuyển nhượng toàn bộ diện tích 1.254,45m^2. Do đó ngày 28/12/2010 bà cùng ông VL, bà TN đến Văn phòng Công chứng MT để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Số tiền 50.000.000đ mà bà chưa thanh toán thì sau khi làm thủ tục công chứng bà đã đưa cho vợ chồng ông VL, bà TL nhưng không lập thành văn bản nhưng không xuất trình được tài liệu chứng minh.

[3] Qua xem xét thì thấy rằng theo giấy biên nhận đặt cọc ngày 02/6/2009, giữa vợ chồng ông VL, bà TL với bà TN cùng thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 1.000m^2 với giá 680.000.000đ tuy nhiên không ghi rõ chuyển nhượng loại đất gì. Còn tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập tại Văn phòng Công chứng MT ngày 28/12/2010 thì diện tích đất ghi trong hợp đồng là 1.254,45m^2 trong đó có 954,45m^2 đất trồng cây lâu năm, 300m^2 đất ở đô thị và căn nhà ông VL, bà TL đang ở. Bà TN trình bày rằng do sau khi ký giấy biên nhận đặt cọc mua 1.000m^2 thì ông VL, bà TL thay đổi ý kiến sẽ bán phần đất còn lại cho bà rồi lên chùa ở, lúc thì bà TN trình bày rằng do khi thấy đất thuộc khu quy hoạch đất nông nghiệp lâm phần là giá quá cao nên đã nói chuyện với vợ chồng ông VL, bà TN để thống nhất chuyển nhượng toàn bộ diện tích 1.254,45m^2 nhưng không xuất trình được căn cứ chứng minh. Bên cạnh đó theo nội dung của biên bản hòa giải do Ủy ban nhân dân Phường B, thành phố X lập ngày 07/5/2015 bà TN thừa nhận đất của bà nhận chuyển nhượng là 1.000m^2, đồng ý trả lại phần diện tích 250m^2 cho vợ chồng ông VL, bà TL và do không tách được sổ đối với phần diện tích còn lại nên có nhờ người vẽ lại phần đất của vợ chồng ông VL, bà TL có cả lối đi. Tại biên bản hòa giải ngày 12/01/2016, biên bản kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải ngày 25/10/2016 của Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh Lâm Đồng thì bà TN cũng đồng ý để vợ chồng ông VL, bà TL di dời nhà vào một góc, đồng ý tách 300m^2 đất và hỗ trợ chi phí cho vợ chồng ông VL, bà TL dời nhà, điều này khẳng định số tiền bà TN trả cho vợ chồng ông VL, bà TL chỉ để nhận 1.000m^2 đất nông nghiệp, phần còn đất còn lại và căn nhà trên đất chưa được thanh toán tiền. Hơn nữa, kể từ thời điểm hai bên ký giấy biên nhận đặt cọc là ngày 02/6/2009 cho đến tháng 02/2015 thì nguyên đơn vẫn sinh hoạt, sinh sống tại diện tích các bên đang tranh chấp hiện nay.

[4] Từ những phân tích trên có căn cứ để khẳng định vợ chồng ông VL, bà TL chỉ đồng ý chuyển nhượng diện tích đất 1.000m^2 theo như giấy biên nhận đặt cọc ngày 02/6/2009. Mặc dù thực tế ý chí của ông VL, bà TL là chuyển nhượng phần diện tích 1.000m^2 cho bà TN và bà TN đã thanh toán số tiền 630.000.000đ cho nguyên đơn tuy nhiên theo Công văn số 441.CCTT/VPĐKĐL ngày 18/6/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố X, tỉnh Lâm Đồng thì diện tích tối thiểu để tách thửa đối với thửa đất số 137, tờ bản đồ số 29 (D94-III) tại Phường B, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng là 500m^2; do đó cần công nhận toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 4008, quyển số 08-TP/CC-SCC-HĐGD lập ngày 28/12/2010 tại Văn phòng Công chứng MT (nay là Văn phòng A) đối với diện tích 1.254,45m^2 thuộc thửa đất số 137, tờ bản đồ số 29 (D94-III) tại đường BTT, Phường B, thành phố X cùng tài sản gắn liền với đất là nhà ở diện tích 34m^2 kết cấu nền ciment, tường ván, khung cột gỗ, mái lợp tôn giữa vợ chồng ông VL, bà TL với

bà TN; đồng thời buộc bên nhận chuyển nhượng phải thanh toán lại giá trị quyền sử dụng đất đối với 300m^2 đất ở đô thị và giá trị công trình xây dựng trên đất cho nguyên đơn là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Theo chứng thư thẩm định giá ngày 19/6/2017 của Công ty trách nhiệm hữu hạn giám định và thẩm định giá Thương Tín thì giá trị quyền sử dụng đất đối với 300m^2 đất ở là 2.535.000.000đ (tương ứng với 8.450.000đ/m^2), giá trị công trình xây dựng trên đất là 36.383.900đ. Nguyên đơn thừa nhận chuyển nhượng diện tích 1.000m^2 đất trồng cây và bị đơn đã thanh toán số tiền là 630.000.000đ. Tuy nhiên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 658419 cấp ngày 27/10/2009 thì diện tích đất ở là 300m^2, diện tích đất nông nghiệp là 954,45m^2. Do đó giá trị chênh lệch của 45,55m^2 đất ở là (45,55m^2 x 8.450.000đ) – {(45,55m^2 x 630.000.000đ) ÷ 1.000m^2} = 356.201.000đ.

Như vậy, tổng số tiền phải thanh toán lại cho nguyên đơn là: (254,55m^2 x 8.450.000đ/m^2) + 356.201.000đ + 36.383.900đ = 2.543.532.400đ.

Quá trình giải quyết vụ án ông Ngô ML trình bày do khi lập hợp đồng do ông phải chữa bệnh ở Thành phố HC nên vợ ông cùng bên chuyển nhượng là vợ chồng ông VL, bà TL ra ký hợp đồng ở Văn phòng công chứng. Khi làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì là tài sản chung của vợ chồng nên bà TN và ông cùng đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do vậy cần buộc vợ chồng ông ML, bà TN cùng có trách nhiệm thanh toán số tiền nói trên cho nguyên đơn là phù hợp.

[6] Đối với yêu cầu khởi kiện của ông VL và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà TL là bà TV yêu cầu bà TN thanh toán số tiền 50.000.000đ, tại giai đoạn sơ thẩm nguyên đơn đã tự nguyện rút yêu cầu này nên cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

[7] Đối với Quyết định kháng nghị số 05/QĐKNPT-VKS-DS ngày 08/11/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố X về thẩm quyền giải quyết vụ án thì tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa đã rút phần kháng nghị này nên cần chấp nhận.

[8] Cấp sơ thẩm chưa đánh giá đúng tính chất của vụ án nên, cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông VL, bà TV và chấp nhận một phần kháng nghị số 05/QĐKNPT-VKS-DS ngày 08/11/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố X, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định.

[9] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định. Tuy nhiên theo quy định tại Điều 2 của Luật Người cao tuổi số 39/2009/QH12 ngày 23/11/2009 thì người cao tuổi được quy định trong Luật này là công dân Việt Nam từ đủ 60 tuổi trở lên. Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện ông Phan VL, sinh năm 1938; bà Tưởng TN, sinh năm: 1955; ông

Ngô ML, sinh năm: 1951 đến thời điểm xét xử thì ông VL đã 81 tuổi, bà TN đã 64 tuổi, ông ML đã 68 tuổi. Đối chiếu quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều 12 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 thì ông VL, vợ chồng ông ML, bà TN thuộc trường hợp được miễn án phí. Vì vậy cần miễn án phí Dân sự sơ thẩm cho ông VL, vợ chồng ông ML, bà TN là có căn cứ.

Do sửa án nên các đương sự không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 295, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

- Căn cứ các Điều 689, 692, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ các Khoản 1, 3 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

- Căn cứ Điểm đ Khoản 1 Điều 12, Khoản 2 Điều 29, Khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Chấp nhận việc rút một phần Quyết định kháng nghị số 05/QĐKNPT-VKS-DS ngày 08/11/2018 của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng về nội dung kháng nghị thẩm quyền giải quyết vụ án, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng nghị này.

- Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 05/QĐKNPT-VKS-DS ngày 08/11/2018 Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố X, tỉnh Lâm Đồng. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Phan VL, bà Phan TV, sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Phan VL, bà Phạm TL (đã chết), người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng bà Phan TV về việc "Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" đối với bà Tưởng TN.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Phan VL, bà Phạm TL (đã chết), người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng bà Phan TV về việc "Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" đối với phần cập nhật ngày

19/01/2011 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố X tại trang IV Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 658419 do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp ngày 27/10/2009 cho vợ chồng ông Phan VL, bà Phạm TL chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ngô ML, bà Tưởng TN.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 4008, quyển số 08-TP/CC-SCC-HĐGD lập ngày 28/12/2010 do Văn phòng Công chứng MT(nay là Văn phòng A) chứng thực đối với lô đất có diện tích 1.254,45m^2 thuộc thửa số 137, tờ bản đồ số 29 (D94-III) tọa lạc tại đường BTT, Phường B, thành phố X cùng tài sản gắn liền với đất là căn nhà ở diện tích 34m^2 kết cấu nền ciment, tường ván, khung cột gỗ, mái lợp tôn có hiệu lực pháp luật.

3. Giao cho vợ chồng ông Ngô ML, bà Tưởng TN quản lý, sử dụng diện tích đất 1.254,45m^2 (trong đó có 954,45m^2 đất trồng cây lâu năm, 300m^2 đất ở đô thị) thuộc thửa số 137, tờ bản đồ số 29 (D94-III) tọa lạc tại đường BTT, Phường B, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng cùng tài sản gắn liền với đất là nhà ở diện tích 34m^2 kết cấu nền ciment, tường ván, khung cột gỗ, mái lợp tôn.

4. Buộc vợ chồng ông Ngô ML, bà Tưởng TN phải thanh toán cho ông Phan VL, bà Phạm TL (đã chết), người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Phan TV số tiền 2.543.532.400đ (hai tỷ năm trăm bốn mươi ba triệu năm trăm ba mươi hai nghìn bốn trăm đồng).

5. Ông Phan VL, bà Phan TV được quyền lưu cư trong căn nhà trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật.

6. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Phan VL và người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Phạm TL là bà Phan TV yêu cầu bà Tưởng TN thanh toán số tiền 50.000.000đ.

7. Về án phí:

+ Án phí sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Phan VL và vợ chồng Ngô ML, bà Tưởng TN.

Ông Phan VL, bà Phan TV (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà TL) được nhận lại số tiền 6.059.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2013/0004211 ngày 13/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố X, tỉnh Lâm Đồng.

+ Án phí phúc thẩm: Bà Phan TV được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0008652 ngày 14/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố X, tỉnh Lâm Đồng.

8. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KT-NV TAND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND thành phố X, tỉnh Lâm Đồng;
- Chi cục THADS thành phố X, tỉnh Lâm Đồng;
- Đương sự;
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Huỳnh Châu Thạch