

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 144/2025/DS-PT

Ngày: 30-7-2025

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản*”.

**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: Bà Vũ Thị Nguyệt

Các Thẩm phán:

Ông Huỳnh Châu Thạch

Bà Huỳnh Nguyễn Thanh Trúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Huyền – Thư ký, 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 30 tháng 7 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 117/2024/TLPT-DS ngày 11/7/2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 06 và ngày 07/6/2024 Tòa án nhân dân huyện Lạc Dương tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 254/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 7 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 136/QĐ-PT ngày 07 tháng 8 năm 2024; Thông báo mở lại phiên tòa phúc thẩm số 372/TB-PT ngày 02 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/ Bà Lê Thị Thu H, sinh năm: 1971, ông Phạm Ngọc C, sinh năm: 1967; cư trú tại số E, đường H, Phường I, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là số E, đường H, Phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Nguyễn Mạnh T, sinh năm: 1970; cư trú tại thôn P, xã P, huyện C, Thành phố Hà Nội (nay là thôn P, phường C, Thành phố Hà Nội). Văn bản ủy quyền ngày 30/9/2024.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Bà Lê Thị Thu H, sinh năm: 1971; cư trú tại số E, đường H, Phường I, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là số E, đường H, Phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng). Văn bản ủy quyền ngày 04/5/2021.

2/ Bà Nguyễn Thị Hồng M, sinh năm: 1972; cư trú tại số A, đường M, Phường F, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là số A, đường M, Phường C - Đ, tỉnh Lâm Đồng).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà M: Luật sư Đỗ Trung K – Văn phòng Luật sư Đỗ Trung K và Cộng sự thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Bình S, sinh năm: 1968, bà Phạm Thị Xuân X, sinh năm: 1966; cư trú tại số A, đường L, Phường D, thành phố Đ (nay là số A, đường L, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng); Địa chỉ liên lạc: số B, đường V, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là số B, đường V, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Phan Thị Lệ T1, sinh năm: 1961; cư trú tại số B, đường V, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là số B, đường V, Phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng). Văn bản ủy quyền ngày 14/5/2021 và ngày 18/9/2021.

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

+ Ông Nguyễn Văn K1, sinh năm: 1978; cư trú tại số D, đường A, thị trấn L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là số D, đường A, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng).

+ Ủy ban nhân dân thị trấn L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là Ủy ban nhân dân phường L – Đ); địa chỉ: số C, đường B, tổ dân phố Đ, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi T2 – Chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trung K2 – Chức vụ: Phó Trưởng phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị.

- *Người làm chứng:*

+ Ông Pang Ting T3, sinh năm: 1968 (đã chết năm 2018 theo Trích lục khai tử số 717/TLKT ngày 18/12/2018), bà Liêng Hót T4, sinh năm: 1971 (Hiện

đang định cư ở nước ngoài theo Văn bản số 1343/PA08 ngày 15/6/2023 của Phòng xuất nhập cảnh – Công an tỉnh L).

+ Ông B Sau C1, sinh năm: 1956, bà Liêng Hót Tri P, sinh năm: 1956; cùng cư trú tại tổ dân phố B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là tổ dân phố B, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng).

Người kháng cáo: Bà Lê Thị Thu H, bà Nguyễn Thị Hồng M – Nguyên đơn.

(Bà H, ông T3, bà M, bà X, bà T1, luật sư K2 có mặt; các đương sự còn lại và người làm chứng vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện của bà Lê Thị Thu H, bà Nguyễn Thị Hồng M, ghi ngày 21/6/2019 (nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng); đơn khởi kiện của bà Lê Thị Thu H, ông Phạm Ngọc C, ghi ngày 26/01/2019; đơn khởi kiện bổ sung của bà Lê Thị Thu H và ông Phạm Ngọc C, ghi ngày 05/9/2019; đơn khởi kiện bổ sung của bà Nguyễn Thị Hồng M, ghi ngày 12/11/2021; đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thu H và ông Phạm Ngọc C, ghi ngày 20/6/2022; đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng M, ghi ngày 20/6/2022 (nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Lạc Dương); đơn trình bày, các bản tự khai của nguyên đơn, của người đại diện theo uỷ quyền của các nguyên đơn; các bên bản ghi lời khai của các nguyên đơn thì: Thửa đất số 350, tờ bản đồ số 06, diện tích 1.119m² do Ủy ban nhân dân huyện L cấp quyền sử dụng cho ông Nguyễn Bình S và bà Phạm Thị Xuân X tại giấy chứng nhận số BR 644394 ngày 07/3/2014; thửa đất số 351, tờ bản đồ số 06, diện tích 1.727m², do Ủy ban nhân dân huyện L cấp quyền sử dụng cho ông Nguyễn Bình S và bà Phạm Thị Xuân X tại giấy chứng nhận số BR 644395 ngày 06/3/2014; đất có nguồn gốc của ba người gồm: Bà Lê Thị Thu H, bà Nguyễn Thị Hồng M và bà Phạm Thị Xuân X (sau đây gọi tắt là 3 người) nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Liêng Hót T4 và vợ chồng bà Liêng Hót Tri P; giá nhận chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng để cùng nhau làm vườn ươm cây giống (ba người làm ăn chung với nhau). Khi nhận chuyển nhượng thì cả ba người đều thoả thuận: Để vợ chồng bà Phạm Thị Xuân X và ông Nguyễn Bình S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà X đứng ra vay số tiền 2.200.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng; số tiền vay này dùng để trả tiền nhận chuyển nhượng đất là 1.200.000.000 đồng, còn lại 1.000.000.000 đồng dùng để đầu tư cho vườn ươm. Các bên (cả ba người) cùng thống nhất làm ăn chung từ vườn ươm, trên diện đất nhận chuyển nhượng chung: Cùng nhau làm, cùng nhau trả nợ (gốc + lãi); sau 10 năm thì chia đất thành 3 phần bằng nhau, cụ thể: Bà H*

1 phần, bà M 1 phần và vợ chồng ông S, bà X 1 phần; việc thoả thuận này có lập thành văn bản, cả ba người cùng ký tên, chỉ lập 1 bản và do bà X giữ.

Khi cả ba người làm chung được 4 tháng thì bà X đưa ra ý kiến là để bà M trở về T, thành phố Đ để làm riêng (bà M đã thuê đất vườn ở Trại M để sản xuất cây giống), sau 5 năm thì bà M tiếp tục quay trở về làm chung cùng nhau như lúc ban đầu. Nội dung thoả thuận này có lập văn bản, cả ba người cùng ký, chỉ lập 1 bản và hiện do bà X giữ.

Năm 2014, mỗi tháng bà H đã đưa cho bà X 44.000.000đ tiền lãi, tương ứng với 2%/tháng trên khoản tiền vay 2.200.000.000đ và 10.000.000đ tiền gốc. Sau khi trừ tiền gốc và lãi phải đưa cho bà X để bà X trả nợ gốc và lãi thì số tiền lợi nhuận còn dư thì chia 3. Tổng cộng năm 2014 bà H đã đưa cho bà X được 517.000.000đ cả gốc và lãi. Khi đưa tiền cho bà X thì có viết giấy nhận tiền được thể hiện trong cuốn vở ô li đã nộp cho Tòa án. Lợi nhuận hàng tháng mỗi người được nhận từ 15.000.000đ – 17.000.000đ. Tiền lợi nhuận của bà M và bà X thì bà H đưa cho bà X. Khi đưa tiền thì có lập sổ nhưng sổ này bà X giữ nên bà không có để cung cấp cho Tòa án. Phần lợi nhuận của bà thì bà tự lấy.

Lợi nhuận của vườn ươm bắt đầu phát sinh từ tháng 3/2014. Lợi nhuận của bà M trong tháng 3/2014 là 15.000.000đ và tháng 4/2014 là 17.000.000đ. Tổng cộng, lợi nhuận của bà M trong tháng 3 và 4/2014 là 32.000.000đ. Số tiền này thì bà đưa cho bà X giữ. Khi đưa thì có ghi vào sổ của bà X, sổ này bà X giữ. Hiện nay bà không giữ giấy tờ gì liên quan đến số tiền 32.000.000đ mà bà giao cho bà X.

Từ tháng 5 đến tháng 11/2014 là 7 tháng thì lợi nhuận của bà M được chia làm hai phần; phần 4.500.000 đồng mỗi tháng, tổng 7 tháng là 31.500.000 đồng bà đưa cho bà X (được ghi trong cuốn vở ô li – tiền phát sinh). Phần còn lại mỗi tháng còn 10.000.000 đồng (tổng cộng là 70.000.000đ) dùng để tái đầu tư vào vườn ươm. Số tiền 70.000.000 đồng bà H giữ và dùng để mua vật tư, thiết bị máy móc bị hỏng cần sửa chữa và trả tiền nhân công thay phần bà M phải làm.

Năm 2015 không phân chia lợi nhuận vì bà X, bà M bận việc riêng, không cùng làm với bà H nên giao lại vườn cho bà H tự canh tác, bà H có trách nhiệm tự trang trải toàn bộ các khoản thu chi, trả tiền lãi gốc cho cả hai người bà M, bà X nên giữa bà H và bà X mới ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất để hợp thức hóa cho việc trả lãi khoản vay 2.200.000.000 đồng, hợp đồng đã được chứng thực tại UBND thị trấn L ngày 31/3/2015 (thửa đất 350 và 351, TĐĐ 06 thị trấn L). Ngoài hợp đồng thuê thửa 350, 351 thì cả ba người còn có văn bản thoả thuận riêng, cùng ký tên, chỉ lập 1 bản và do bà X giữ.

Năm 2014, tổng cộng bà đã đưa cho bà X được 517.000.000 đồng cả gốc và lãi phát sinh. Khi đưa tiền cho bà X thì có viết giấy nhận tiền được thể hiện trong cuốn vở ôli đã nộp cho Tòa án.

Năm 2016 - 2017, mỗi năm bà đã đưa cho bà X được 400.000.000đ cả gốc và lãi theo như hợp đồng thuê đất.

Năm 2018, bà đã đưa cho bà X tổng số tiền là 320.000.000 đồng.

Tổng cộng từ năm 2014 đến năm 2018 bà (H) đã đưa cho bà X số tiền 1.960.000.000 đồng.

Ngày 25/11/2018 bà M sắp xếp công việc để quay trở lại làm chung theo giấy thỏa thuận đã lập năm 2013, 2014 và 2015 thì bà X tuyên bố 2 thửa đất nhận chuyển nhượng chung là của bà X nên phát sinh tranh chấp.

Bà Lê Thị Thu H và ông Phạm Ngọc C khởi kiện tại Toà án nhân dân huyện Lạc Dương (cả yêu cầu khởi kiện bổ sung) và tại Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng yêu cầu Toà án giải quyết:

- Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã được ký kết giữa vợ chồng ông C, bà H với vợ chồng ông S, bà X.

- Buộc vợ chồng ông S, bà X phải bồi thường do đơn phương chấm dứt hợp đồng và thiệt hại về cây giống số tiền 4.855.550.000 đồng.

- Yêu cầu vợ chồng ông S, bà X trả lại số tiền thuê đất từ tháng 12/2018 đến tháng 2/2019 là 480.000.000 đồng (TAND huyện Lạc Dương thụ lý bổ sung ngày 10/9/2019).

Ngày 20 tháng 6 năm 2022 bà Lê Thị H và ông Phạm Ngọc C có đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện:

- Rút yêu cầu khởi kiện theo Thông báo thụ lý vụ án số 03 ngày 14/3/2019 và thụ lý bổ sung số 03 ngày 10/9/2019, đối với yêu cầu khởi kiện: Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã được ký kết giữa vợ chồng ông C, bà H với vợ chồng ông S, bà X, chứng thực ngày 31/5/2015; Giấy thuê đất ngày 20/6/2017 và yêu cầu vợ chồng ông S, bà X trả lại số tiền 4.855.550.000 đồng và yêu cầu vợ chồng ông S, bà X trả lại số tiền thuê đất là 480.000.000 đồng.

- Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện theo Thông báo thụ lý vụ án số 58/TB-TLVA ngày 27/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Bổ sung yêu cầu khởi kiện, buộc bà X phải bồi thường các khoản sau:

- + Bồi thường cho bà số tiền 78.326.666 đồng, tương ứng với giá trị tài sản sau khi định giá còn lại (234.980.000 : 3).

+ Hoàn trả cho bà số tiền 583.333.333 trên tổng số tiền 1.960.000.000đ mà bà H đã đưa cho bà X để trả lãi hàng tháng ($1.960.000.000đ - 210.000.000đ$ tiền lãi = $1.750.000.000đ : 3 = 583.333.333đ$).

Yêu cầu bà X trả tiền lãi của số tiền 583.333.333đ x lãi suất 10%/năm x 41 tháng (tạm tính từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/5/2022) = 199.305.555 đồng.

+ Bồi thường khoản tiền thu nhập từ vườn ươm do bà X đơn phương chấm dứt hợp đồng, số tiền yêu cầu bồi thường tương ứng với thu nhập bà H làm ra là 400.000.000 đồng/năm. Tạm tính từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/5/2022 (41 tháng) = 455.555.555 đồng.

Tổng cộng ông C, bà H yêu cầu bà X phải thanh toán số tiền 1.316.512.109 đồng (trong đó có khoản lãi là tạm tính).

Bà Lê Thị Thu H và bà Nguyễn Thị Hồng M khởi kiện tại Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, yêu cầu Toà án giải quyết: Yêu cầu vợ chồng bị đơn là ông S, bà X phải tách diện tích đất 2.846m², thuộc thửa 350, 351 tờ bản đồ số 06 thị trấn L cho bà H và bà M mỗi người 1/3 là 948,7m²; huỷ 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 644394 diện tích 1.119m², thửa 350 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BR 644395 diện tích 1.727m², thửa 351 tờ bản đồ số 06, thị trấn L, do UBND huyện L cấp đứng tên ông Nguyễn Bình S và bà Phạm Thị Xuân X; buộc bà Phạm Thị Xuân X phải đưa ra ba giấy thoả thuận được lập giữa bà Lê Thị Thu H, bà Nguyễn Thị Hồng M, bà Phạm Thị Xuân X để làm căn cứ giải quyết vụ việc tranh chấp.

Bà Nguyễn Thị Hồng M khởi kiện bổ sung, yêu cầu: Huỷ hợp đồng thuê quyền sử dụng đã được chứng thực tại UBND thị trấn L ngày 31/3/2015 (thửa đất 350 và 351, TĐĐ 06 thị trấn L); Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện theo Thông báo thụ lý số 58/TB-TLVA ngày 27/8/2019 của TAND tỉnh Lâm Đồng; Yêu cầu bà X phải thanh toán cho bà các khoản sau:

- Bồi thường cho bà số tiền 78.326.666 đồng giá trị tài sản sau khi định giá còn lại ($234.980.000 / 3 = 78.326.666$).

- Thanh toán cho bà số tiền 583.333.333 đồng trên tổng số tiền 1.960.000.000đ mà bà H đã đưa cho bà X để trả lãi vay.

- Bồi thường một khoản tiền lãi trên số tiền 583.333.333 đồng mà bà X chiếm đoạt, theo mức 10%/năm, tính từ ngày 01/01/2019 đến khi trả xong số tiền 583.333.333 đồng. Thời gian tạm tính từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/5/2022 (41 tháng) = 455.555.555 đồng.

Tổng cộng bà M yêu cầu bà X phải thanh toán số tiền 1.316.512.109 đồng (trong đó có khoản lãi là tạm tính).

Ngày 30/3/2021, nguyên đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Pang Ting T3, bà Liêng Hót T4 và ông Nguyễn Bình S, bà Phạm Thị Xuân X liên quan đến thửa đất số 351 tờ bản đồ số 06; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B Sau Cill, bà Liêng Hót Tri P và ông Nguyễn Bình S, bà Phạm Thị Xuân X liên quan đến thửa đất số 350 tờ bản đồ số 06. Nay các bên đều không tranh chấp gì liên quan đến hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Về kết quả đo đạc, thẩm định giá và định giá thì bà thống nhất, không yêu cầu đo vẽ lại, không yêu cầu thẩm định giá và định giá lại.

** Bị đơn là ông Nguyễn Bình S, bà Phạm Thị Xuân X, do bà Phan Thị Lệ T1 làm đại diện theo uỷ quyền đã trình bày tại đơn, bản tự khai và biên bản ghi lời khai của bị đơn thì: Bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.*

1. Đối với hai thửa đất: Thửa số 351, diện tích 1.727m², tại giấy chứng nhận số BR 644395 ngày 06/3/2014 và thửa đất số 350, diện tích 1.119m², tại giấy chứng nhận số BR 644394 ngày 07/3/2014 cùng tờ bản đồ số 06 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp quyền sử dụng cho vợ chồng ông Nguyễn Bình S và bà Phạm Thị Xuân X.

Bị đơn thừa nhận, vào tháng 11/2013 cả ba người là bà H, bà M và bị đơn (bà X) cùng thống nhất nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Bneur C2 và bà Liêng Hót T4. Do cả ba người không có tiền nên thống nhất bà X là người chịu trách nhiệm đi vay số tiền 2.200.000.000 đồng, trong đó thanh toán tiền mua đất là 1.200.000.000 đồng và 1.000.000.000 đồng đầu tư vào vườn ươm.

Thực hiện thỏa thuận trên, ngày 20/11/2013 bà X đã dùng tài sản của mình là nhà và quyền sử dụng đất tại số A L, Phường D, thành phố Đ để vay số tiền là 1.200.000.000đ tại Ngân hàng C3 - Chi nhánh tỉnh L với lãi suất là 11%/năm, thời hạn vay là 03 năm. Sau đó bà X vay thêm số tiền là 1.000.000.000 đồng bên ngoài với lãi suất là 3%/tháng, nên trung bình lãi suất là 2%/tháng. Các bên thống nhất:

- Vợ chồng ông S, bà X đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Khi vườn ươm cây giống bắt đầu có lợi nhuận thì bà H là người chịu trách nhiệm quản lý số tiền này để trích ra khoản tiền lãi phải trả là 44.000.000 đồng/tháng và trích ra 10.000.000 đồng/tháng để trừ dần vào số tiền gốc đã vay (2.200.000.000 đồng), chia lợi nhuận sau khi trừ chi phí. Bà X sẽ nhận khoản

tiền này từ bà H và có trách nhiệm trả lãi vay, giữ lại tiền gốc 10.000.000 đồng/tháng.

- Sau 10 năm (tức là sau khi đã trả hết tiền vay) thì bà Lê Thị Thu H, bà Nguyễn Thị Hồng M sẽ được quyền đứng tên chung trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tháng 3/2014, vườn ươm bắt đầu có lợi nhuận nên từ ngày 30/3/2014 đến ngày 30/11/2014 bà Lê Thị Thu H đã giao cho bà Phạm Thị Xuân X tổng số tiền trả lãi 9 tháng tổng cộng 386.000.000 đồng và tiền gốc là 70.000.000 đồng.

2. Đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất:

Ngày 30/11/2014 hai bên lập giấy ghi tổng hợp các khoản thu, chi sau 1 năm vườn ươm đi vào hoạt động. Đến ngày 25/02/2015 vợ chồng bà (bà X và ông S) với vợ chồng ông C, bà H lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trên; thời hạn thuê là 06 năm; giá thuê: Năm đầu tiên là 440.000.000 đồng/năm, từ năm thứ 2 trở đi là 400.000.000 đồng/năm, hợp đồng chứng thực tại UBND thị trấn L, huyện L ngày 31/3/2015. Số tiền bà H giao cho bà (386.000.000 đồng + 70.000.000 đồng) hai bên thống nhất, bà còn thiếu của bà H 76.500.000 đồng thì sẽ trừ vào tiền thuê đất tháng 3, 4, 5/2015. Như vậy, tổng số tiền bà H cần trừ vào tiền thuê đất cho bà là 517.000.000 đồng, số tiền này đã được thể hiện trong tiền thuê vườn.

Đến tháng 12/2018 bà H không thanh toán tiền thuê đất nên bà X thông báo chấm dứt hợp đồng mà hai bên đã ký kết. Tổng số tiền thuê đất bà H đã trả cho bà X đến tháng 11/2018 là 1.960.000.000 đồng.

Về kết quả đo đạc, thẩm định giá và định giá thì bị đơn thống nhất, không yêu cầu đo vẽ lại, không yêu cầu thẩm định giá và định giá lại.

Bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

** Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1/ Ủy ban nhân dân thị trấn L, huyện L: Xác định có chứng thực hợp đồng thuê quyền sử dụng đất như các nguyên đơn và bị đơn trình bày, nay các bên tranh chấp đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, Ủy ban nhân dân thị trấn L không có ý kiến gì.

2/ Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng: Tại Văn bản số 282/UBND-VP ngày 02/30/2020 (BL 230) đã xác định: Về trình tự, thủ tục cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

- GCN QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành BR 644394 cấp ngày 07/3/2014, thửa đất số 350, tờ bản đồ số 06, diện

tích 1.119m², có nguồn gốc là ông Nguyễn Bình S, bà Phạm Thị Xuân X nhận chuyển nhượng của ông B Sau Cil, bà Liêng Hót Tri P, theo hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã L số 292/2013, quyền số 01/2012 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 03/12/2013.

- GCN QSD đất , quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành BR 644395 cấp ngày 06/3/2014, thửa đất số 351, tờ bản đồ số 06, diện tích 1.119m², có nguồn gốc là ông Nguyễn Bình S, bà Phạm Thị Xuân X nhận chuyển nhượng của ông Pang Ting T3 và bà Liêng Hót T4, theo hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã L số 291/2013, quyền số 01/2012 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 03/12/2013.

Trình tự, thủ tục cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật và đúng đối tượng sử dụng.

3/ Ông Nguyễn Văn K1 trình bày: Ông là chủ sử dụng thửa đất số 803, tờ bản đồ số 06, đất liền kề với thửa số 350 và 351, tờ bản đồ số 06 thị trấn L đứng tên ông Nguyễn Bình S, bà Phạm Thị Xuân X. Theo kết quả đo đạc và lồng ghép bản đồ địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thì ông có sử dụng 10m² sang thửa số 351 và ngược lại, diện tích 7m² của ông đang nằm về phía thửa số 350, ông không có ý kiến gì về kết quả đo đạc và lồng ghép bản đồ này; ông đã thoả thuận giải quyết được với cùng vợ chồng ông S, bà X. Ông không yêu cầu Toà án giải quyết. Ông K1 đã có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Toà án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 06 và ngày 07/6/2024 Toà án nhân dân huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Lê Thị Thu H, ông Phạm Ngọc C về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu bồi thường về thiệt hại tài sản” đối với bị đơn là ông Nguyễn Bình S, bà Phạm Thị Xuân X.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng M về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất; yêu cầu bồi thường về thiệt hại tài sản” đối với bị đơn là ông Nguyễn Bình S, bà Phạm Thị Xuân X.

3. Chấp nhận rút yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thu H và ông Phạm Ngọc C: Về yêu cầu đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã được ký kết giữa vợ chồng bà với vợ chồng ông S, bà X ngày 25/02/2015 và chứng thực tại

UBND thị trấn L ngày 31/5/2015; giấy thuê đất ghi ngày 22/6/2017; yêu cầu đòi bị đơn bồi thường số tiền do đơn phương chấm dứt hợp đồng và thiệt hại về cây giống là 4.855.550.000 đồng và yêu cầu vợ chồng ông S, bà X trả lại số tiền thuê đất từ tháng 12/2018 đến tháng 2/2019 là 480.000.000 đồng.

Đình chỉ việc giải quyết vụ án đối với yêu cầu nói trên.

Hậu quả của việc đình chỉ giải quyết vụ án: Quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án dân sự của đương sự được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 218 của Bộ luật tố tụng dân sự.

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

Ngày 13/6/2024 nguyên đơn bà Lê Thị Thu H, bà Nguyễn Thị Hồng M có đơn kháng cáo, đề nghị hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng giải quyết theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa hôm nay:

Bà H, bà M vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Ông T3 cho rằng nguyên đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Tòa án nhân dân huyện Lạc Dương thụ lý giải quyết vụ án giải quyết vụ án là vi phạm thẩm quyền.

Luật sư K2 trình bày: Về tố tụng thẩm quyền chuyển hồ sơ vụ án khi đã có quyết định đưa vụ án ra xét xử là của Hội đồng xét xử nên Thẩm phán ký quyết định chuyển vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Lạc Dương là không đúng. Về nội dung: Bà H, bà M, bà X thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất chung. Năm 2015 không có văn bản nào dừng việc nhận chuyển nhượng đất chung. Tại phiên tòa hôm nay, bà X cho rằng bà X, ông S đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là để bà H, bà M có trách nhiệm trả tiền mua đất. Bà M làm vườn ươm được 4 tháng, bà X không làm ngày nào nên hợp đồng thuê đất giữa bà H với ông S, bà X là hợp đồng giả cách.

Đại diện bị đơn không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn đề nghị giải quyết như án sơ thẩm. Giữa các bên không có văn bản chấm dứt việc nhận chuyển nhượng đất chung nhưng thời điểm chấm dứt là khi ký hợp đồng thuê đất. Bà X, ông S đã dùng tài sản của mình thế chấp ngân hàng vay tiền mua đất. Bà H chỉ làm 9 tháng và đã tổng kết thu nhập vườn ươm. Từ tháng 3/2014 bà H trả tiền cho bà X trên cơ sở thu nhập từ vườn ươm, sau đó bà H chuyển sang thuê quyền sử dụng đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân khu vực 1 – Lâm Đồng giải quyết lại vụ án theo đúng quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bà Lê Thị Thu H, bà Nguyễn Thị Hồng M, người kháng cáo, thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bà H, bà M thì thấy rằng:

* Về tố tụng: Theo hồ sơ thể hiện thì bà H, bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Chấm dứt Hợp đồng thuê đất ký ngày 25/02/2015 giữa vợ chồng ông C, bà H với vợ chồng ông S, bà X và Giấy thuê đất 20/6/2017; Buộc vợ chồng ông S, bà X bồi thường do đơn phương chấm dứt hợp đồng và thiệt hại về cây giống số tiền 4.855.550.000 đồng; Yêu cầu vợ chồng ông S, bà X trả tiền thuê đất từ tháng 12/2018 đến tháng 2/2019 số tiền 480.000.000 đồng; Yêu cầu vợ chồng ông S, bà X phải tách diện tích đất 2.846m² thuộc thửa 350, 351 chia cho bà X, bà M, bà H mỗi người diện tích 948,7m²; Hủy giấy chứng nhận QSD đất số BR 644394 thửa 350 diện tích 1.119m² và giấy chứng nhận QSD đất BR 644395 diện tích 1.727m² thuộc thửa đất số 351.

+ Bồi thường cho bà M, bà H số tiền 78.326.666 đồng, tương ứng với giá trị tài sản sau khi định giá còn lại (234.980.000đ : 3).

+ Hoàn trả cho bà số tiền 583.333.333 trên tổng số tiền 1.960.000.000đ mà bà H đã đưa cho bà X để trả lãi hàng tháng (1.960.000.000đ - 210.000.000đ tiền lãi = 1.750.000.000đ : 3 = 583.333.333đ).

Yêu cầu bà X trả tiền lãi của số tiền 583.333.333đ x lãi suất 10%/năm x 41 tháng (tạm tính từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/5/2022) = 199.305.555đ.

+ Bồi thường khoản tiền thu nhập từ vườn ươm do bà X đơn phương chấm dứt hợp đồng, số tiền yêu cầu bồi thường tương ứng với thu nhập bà H làm ra là 400.000.000đ/năm. Tạm tính từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/5/2022 (41 tháng) = 455.555.555đ.

Do đó, ngoài quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp QSD đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất; tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất; yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản” thì bà H và bà M còn yêu cầu bị đơn phải thanh toán cho mỗi người số tiền 78.326.666đ là tiền đầu tư vườn ươm còn lại sau khi định giá là 234.980.000đ : 3 nên phải xác định thêm quan hệ tranh chấp là “Chia tài sản thuộc sở hữu chung”. Như vậy, cấp sơ thẩm xác định thiếu quan hệ pháp luật tranh chấp.

Căn cứ vào giấy chứng nhận QSD đất thì thửa đất số 350 và 351, tờ bản đồ số 06, thị trấn L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận QSD đất cho vợ chồng ông B Sau Cill, bà Liêng Hót Tri P1 và vợ chồng ông Pang Ting T3, bà Liêng Hót T4, sau đó mới chuyển nhượng cho vợ chồng ông S, bà X nên vợ chồng ông S, bà X đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do đăng ký biến động, không phải xin cấp đất lần đầu. Do đó, Luật sư K2 và người đại diện theo ủy quyền của bà H cho rằng vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng theo quy định tại Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 32 Luật Tố tụng hành chính là không có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ, theo Giải đáp số 02/GĐ-TANDTC ngày 19/9/2016 và Công văn số 64/TANDTC ngày 03/4/2019 của TANDTC hướng dẫn thì vẫn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lạc Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Lâm Đồng). Vì vậy, bà H, bà M kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm về thẩm quyền giải quyết vụ án là không có cơ sở chấp nhận.

* Về nội dung: Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, bà H, bà M và bà X đều thừa nhận vào tháng 11/2013 bà H, bà M và bà X thống nhất nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông B Sau C1 và vợ chồng bà Liêng Hót T4 để làm vườn ươm. Cả ba thống nhất bà X đứng ra vay số tiền 2.200.000.000đ, trong đó vay ngân hàng 1.200.000.000đ để thanh toán tiền mua đất, vay ngoài 1.000.000.000đ (lãi suất 2%/tháng) đầu tư vườn ươm. Cùng ươm cây giống bán để lấy tiền trả nợ gốc và lãi vay, sau 10 năm thì chia đất, bà H, bà M mỗi người 1 phần, vợ chồng ông S, bà X 1 phần.

Bà M chỉ làm vườn ươm được 4 tháng, bà X không làm vườn ươm, chủ yếu là do vợ chồng bà H, ông C làm. Vì vậy, canh tác vườn ươm được một thời gian thì không làm chung nữa, chuyển sang cho vợ chồng ông C, bà H thuê đất (vườn ươm) lấy tiền trả gốc và lãi vay.

Ngày 25/02/2015 ông S, bà X cùng bà H đã ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên, thời hạn thuê 06 năm từ ngày 01/3/2014 đến

ngày 28/02/2020, với giá 2.240.000.000đ. Bà H, bà X đều thừa nhận đến năm 2018 thì bà H đã đưa cho bà X tổng số tiền là 1.960.000.000đ.

Hồ sơ thể hiện, ngày 20/11/2013 ông S, bà X đã thế chấp căn nhà số A L, Phường D, thành phố Đ vay Ngân hàng TMCP C3 – Chi nhánh L số tiền 1.200.000.000đ, lãi suất 11%/năm. Sau đó, ông S, bà X đã trả hết nợ gốc + số tiền lãi là 209.668.056đ (BL 489 đến 500). Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã không làm rõ số tiền gốc 2.200.000.000đ bà X, ông S vay của ngân hàng và vay bên ngoài thì ngoài vay của ngân hàng, bà X, ông S còn vay của những ai và đã trả bao nhiêu tiền lãi?.

Bà H, bà M yêu cầu vợ chồng ông S, bà X tách diện tích 2.846m² đất thuộc các thửa 350, 351, tờ bản đồ số 06, thị trấn L, tỉnh Lâm Đồng, chia cho bà X, bà M, bà H mỗi người 948,66m². Bà H, bà M có đơn yêu cầu đo vẽ và việc đo vẽ là phục vụ cho việc giải quyết vụ án nên không cần phải có sự đồng ý của bà X. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm lại căn cứ vào nội dung Công văn số 130/CNLD ngày 10/4/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L (BL 966) đề không tiến hành đo vẽ và cũng không hỏi ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về việc thửa 350, 351 có tách được thành 03 Giấy chứng nhận QSD đất hay không, để có căn cứ giải quyết vụ án là chưa thực đầy đủ việc thu thập chứng cứ.

Theo Họa đồ ngày 15/9/2023 (BL 917) thể hiện hiện trạng thửa 350, 351 lần qua thửa đất khác là 15m² và 88m². Theo Công văn số 424 ngày 13/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L trả lời thì hai phần diện tích đất này chưa đăng ký kê khai và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cũng không xác minh làm rõ là diện tích đất này hiện nay trên thực tế có ai đang sử dụng không? Và có được đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định hay không?

[3] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định thiếu quan hệ pháp luật tranh chấp, vi phạm nghiêm trọng về tố tụng và việc thu thập chứng cứ, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo của bà H, bà M, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân dân khu vực 1 – Lâm Đồng, giải quyết lại vụ án theo đúng quy định pháp luật.

[4] Tiền tạm ứng chi phí tố tụng, tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đương sự đã nộp, nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, chịu án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên bà H, bà M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà H, bà M tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

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 30/12/2016 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.

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 06/6/2024 và 07/6/2024 Tòa án nhân dân huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng.

Chuyển hồ sơ về cho Tòa án nhân dân khu vực 1 – Lâm Đồng, thụ lý giải quyết lại vụ án theo đúng quy định pháp luật.

2. Tiền tạm ứng chi phí tố tụng, tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm các đương sự đã nộp, nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, chịu án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí phúc thẩm: Hoàn trả cho bà Lê Thị Thu H số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số ngày 0002080 ngày 25/6/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Hồng M số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0002081 ngày 25/6/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng GD, KT, TT&THA (01);
- TAND khu vực 1 – Lâm Đồng (01);
- Phòng THADS khu vực 1 – Lâm Đồng (01);
- Đương sự (07);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Vũ Thị Nguyệt