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

Bản án số: 112/2023/DS-PT
Ngày: 19 – 6 – 2023
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Tâm

Các Thẩm phán: Ông Đặng Ngọc Bình

Ông Nguyễn Văn Thanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phước Minh Phong – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

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

Trong các ngày 16 và 19 tháng 6 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 56/2023/TLPT-DS ngày 10/4/2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 56/2023/DS-ST ngày 10/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố ĐL bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 130/2023/QĐ-PT ngày 05/5/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 397/2023/QĐ-HPT ngày 29/5/2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị E, sinh năm 1956; cư trú tại tổ 86, khu phố T, Phường B, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng.

Địa chỉ liên hệ: Số 59B, đường S, tổ M, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

- *Bị đơn*:

1/ Ông Trần Quang Đ, sinh năm 1954; cư trú tại tổ M (tổ 78 cũ), khu phố T, Phường B, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng.

Địa chỉ liên hệ: Số 348, Hùng Vương, Khu phố H, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Quang P, sinh năm 1995; cư trú tại tổ M (tổ 78 cũ), khu phố T, Phường B, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 17/3/2022); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ: Luật sư Trần Đình L, sinh năm: 1966. Luật sư của Văn phòng Luật sư T - Đoàn Luật sư tỉnh Lâm Đồng; có mặt ngày 16/6/2023.

2/ Bà Bùi Thị L, sinh năm 1957; cư trú tại tổ M (Tổ 78 cũ), khu phố T, Phường B, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân D, sinh năm 1973; cư trú tại tổ M (tổ 78 cũ), khu phố T, Phường B, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 29/8/2022); có mặt.

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

1/ Ủy ban nhân dân Phường B, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng

Địa chỉ trụ sở: Số 10 đường 3 tháng 4, Phường B, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng; có đơn vắng mặt

2/ Bà Trần Mỹ P, sinh năm 1978.

Ông Nguyễn Xuân D, sinh năm 1973.

3/ Ông Trần Quang T, sinh năm 1984

4/ Ông Trần Quang P, sinh năm 1995

Cùng cư trú tại tổ M (cũ 78), khu phố T, Phường B, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng; ông T vắng mặt; bà P có đơn xin xét xử vắng mặt; ông D, ông P có mặt ngày 16/6/2023.

5/ Chị Trần Mỹ T, sinh năm 1988; cư trú tại đường 30/4, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai; có mặt.

6/ Chị Trần Mỹ D, sinh năm 1990; cư trú tại thôn 5, xã G, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt

7/ Ông Huỳnh T2, bà Lê Thị T1; cư trú tại tổ M (cũ 78), khu phố T, Phường B, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Do có kháng cáo của: Bị đơn ông Trần Quang Đ.

Do có kháng nghị của: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 28/02/2001, vợ chồng ông Trần Quang Đ – bà Bùi Thị L có viết giấy bán cho bà Nguyễn Thị E diện tích 5.207,6m2 đất (trên đất có căn nhà ván lợp giấy dầu và cây ăn trái là cây hồng) thuộc thửa 41 tờ bản đồ số F143-1 tại Phường B, thành phố ĐL (Theo GCN QSD đất số M 448214 cấp cho hộ ông Trần Quang Đ ngày 12/10/1998) với giá là 90.000.000đ, thanh toán làm 3 đợt (Đợt 1, trả 30.000.000đ; đợt 2, trả 20.000.000đ vào ngày 28/02/2002 và đợt 3, trả hết số tiền còn lại là 40.000.000đ vào ngày 15/3/2003).

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, giữa bà E và hộ ông Đ có thỏa thuận nội dung: Bà E để lại cho vợ chồng ông Đ 01 phần diện tích 140m2 (ngang 7m, dài 20m) với giá 5.000.000đ.

Ngày 15/3/2003, sau khi tính toán cấn trừ (bà E không nhớ cụ thể) thì hai bên thống nhất xác nhận: hộ ông Đ - bà L đã nhận của bà E tổng cộng là 87.300.000đ.

Đồng thời, bà E và đại diện ông Đ (bà L và các con) đã thực hiện việc cắm mốc, bàn giao đất trên thực tế đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng là 3.503,6m2 đất theo nội dung giấy thỏa thuận lập ngày 15/3/2003 với sự tham gia của bà E, một số thành viên của hộ ông Đ và những người làm chứng (Hiện tại những người làm chứng này đã chuyển đi nơi khác sinh sống, bà E không biết địa chỉ cư trú hiện nay nên không thể cung cấp cho Tòa án), ranh phân định sử dụng đất giữa hai bên tại thời điểm lập giấy thỏa thuận được xác định là cây hồng (tại thời điểm Tòa án lập biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/4/2021 thì cây hồng này vẫn còn, không có sự thay đổi gì về vị trí). Đến cuối năm 2003, bà E đã làm 01 căn nhà tôn diện tích 20m2 trên phần đất nhận chuyển nhượng tại giấy bán nhà đất ngày 28/2/2001.

Để thuận tiện cho việc sang tên trên GCN QSD đất nên bà E và đại diện gia đình ông Đ lập Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được UBND Phường B chứng thực ngày 24/12/2004 với giá 11.000.000đ (số tiền này nằm trong khoản tiền gia đình ông Đ đã nhận). Việc ủy quyền giữa ông Đ và các con của ông Đ cho bà L để làm cơ sở ký hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 11/4/2003 thì bà E không chứng kiến nên không biết cụ thể ông Đ có ký tên trên giấy ủy quyền này hay không. Giấy ủy quyền này bà E không thể cung cấp bản chính cho Tòa án do bà E tuổi cao sức yếu và nhiều lần thay đổi nơi ở nên đã bị thất lạc.

Trong quá trình thực hiện thủ tục tách thửa để cấp GCN QSD đất vào năm 2015, bà E phát hiện phần diện tích đất thực tế mà bà nhận chuyển nhượng không đủ 3.503,4m2, cụ thể là theo họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Công ty TNHH An Thịnh thiết lập ngày 07/9/2021 cho thấy thì diện tích đất mà bà E nhận chuyển nhượng của gia đình ông Đ là 3.398m2 đất, còn thiếu 105,4m2 đất so với phần diện tích đất nhận chuyển nhượng 3.503,4m2. Mặt khác tại họa đồ thể hiện tiếp giáp với phần diện tích nhận chuyển nhượng từ hộ ông Đ 3.398m2 đất này còn một phần diện tích 977,5m2 tại vị trí phía tây của thửa 41 hiện tại bỏ trống không có người sử dụng, bà E không thể xác định hiện tại có ai quản lý, sử dụng không và thực tế từ thời điểm nhận chuyển nhượng cho đến nay, phần đất này không có ai canh tác, sử dụng.

Từ kiểm tra thực tế phần diện tích đất nhận chuyển nhượng còn thiếu 977,5m2 đất như trên. Do vậy, bà E khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết buộc hộ ông Đ, bà L phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giao đủ cho bà E 3.503,4m2. Đồng thời, số tiền bà E giao thừa cho hộ ông Đ, bà L là 76.300.000đ thì bà E yêu cầu hộ ông Đ, bà L thanh toán lại theo giá trị trượt giá đất tương ứng tại thời điểm Tòa giải quyết vụ án với số tiền 3.970.000.000đ.

Người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn ông Trần Qung Đạt là ông Trần Quang P trình bày:

Ngày 28/02/2001, ông Trần Quang Đ – bà Bùi Thị L có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị E diện tích 5.207,6m2 đất thuộc thửa 41 tờ bản đồ số F143-1 tại Phường B, thành phố ĐL (trên đất có căn nhà ván lợp giấy dầu và cây ăn trái là cây hồng) với giá là 90.000.000đ, việc thoả thuận thanh toán như nguyên đơn trình bày. Hai bên có viết giấy bán nhà và đất lập ngày 28/02/2001, giấy này do ông Đ viết. Thực hiện hợp đồng, bà E chỉ mới giao cho gia đình ông Đ, bà L đợt 1 và đợt 2 với số tiền là 50.000.000đ.

Đến ngày 15/3/2003, hai bên viết lại giấy sang nhượng đất đai và giấy thỏa thuận, bà E đưa người đến làm thủ tục cắm mốc nhận đất. Theo đó, bà E nhận diện tích khoảng 3.600m2, còn diện tích để lại cho gia đình là khoảng 1.400m2 (diện tích chuyển nhượng và diện tích còn lại của hộ gia đình cụ thể sẽ do cơ quan chức năng xác định). Phía bà E đã tự cắm mốc rào đất theo thỏa thuận và bà E chỉ giao thêm cho gia đình 11.000.000đ. Giấy thỏa thuận lập ngày 15/3/2003 thì do anh Dũng (con rễ của ông Đ – bà L) viết còn giấy sang nhượng đất đai lập ngày 15/3/2003 do ai viết thì gia đình không nhớ rõ. Vào thời điểm viết giấy, ông Đ không có mặt. Những người làm chứng thì do bà E đưa đến nên gia đình không thể cung cấp thông tin cho Tòa án. Đối với số tiền chuyển nhượng đất cho đến nay, gia đình đã nhận từ bà E là 61.000.000đ, có vẽ sơ đồ diện tích đất chuyển nhượng do hai bên đo thực tế và hai bên đã thống nhất theo giấy bán đất. Bà E đã nhận đất theo hiện trạng và tự cắm mốc cùng ngày. Gia đình đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà E đi làm thủ tục sang tên. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/12/2004 lập giữa bà E và bà L là do bà E tự làm và mang đến nhà cho bà L ký nhưng gia đình cũng không đọc rõ.

Nay bà E khởi kiện yêu cầu ông Đ, bà L giao đủ diện tích còn thiếu để đủ diện tích 3.503,4m2 theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/12/2004 thì gia đình không đồng ý vì gia đình đã thỏa thuận bán diện tích theo hiện trạng, bà E đã nhận vào ngày 15/3/2003. Còn bà E yêu cầu thanh toán trượt giá là không có căn cứ vì bà E chỉ giao cho gia đình có 61.000.000đ để mua diện tích đất theo thỏa thuận ngày 15/3/2003. Việc bà L xác nhận đã nhận đủ 87.300.000đ là do bà E nhờ vả để phù hợp với giấy tờ đã lập giữa hai bên.

Căn cứ họa đồ đo đạc lập ngày 07/9/2021 thì phần diện tích đã chuyển nhượng cho bà E thuộc một phần thửa 41 là 3.998m2, tiếp giáp với phía tây phần đất này vẫn còn một phần diện tích là 977,5m2 cũng thuộc thửa 41 hiện tại bỏ trống không có người sử dụng, gia đình không thể xác định hiện tại có ai quản lý, sử dụng phần diện tích đất này không. Thực tế từ thời điểm chuyển nhượng từ năm 2001 đến nay, phần đất này để trống.

Tại thời điểm năm 2001, ông Đ cùng bà L thống nhất bán toàn bộ diện tích đất thuộc thửa 41 cho bà E. Sau đó, bà E nói không đủ tiền mua nên chỉ mua một phần, ông Đ có trao đổi với bà L nếu không mua toàn bộ đất thì ông không đồng ý bán nữa nhưng bà L vẫn tự ý định đoạt bán cho bà E 3.503,4m2 đất nên mới có việc giấy ủy quyền lập ngày 11/4/2003 để ủy quyền cho bà L ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được UBND Phường B chứng thực ngày 24/12/2004.

Giấy ủy quyền trên không do ông Đ ký mà do anh Dũng ký dùm ông Đ. Do vậy, ông Đ có đơn phản tố đề nghị Tòa án xem xét hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được UBND Phường B chứng thực ngày 24/12/2004 do vô hiệu và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu theo quy định.

Bị đơn bà Bùi Thị L trình bày:

Bà L thống nhất nội dung trình bày của người đại diện cho ông Đ. Đồng thời đối với phần diện tích đất chuyển nhượng thì vẫn do gia đình quản lý, sử dụng từ năm 2001 cho đến nay.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân Phường B, thành phố ĐL trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Quang Đ, bà Bùi Thị L được UBND Phường B xác nhận ngày 24/12/2004: Quá trình xác nhận hợp đồng chuyển nhượng, chuyển đổi, thừa kế QSD đất bao gồm các giai đoạn:

+ Cán bộ tiếp nhận hồ sơ (01 ngày);

+ Cán bộ địa chính – nhà đất xác minh thực địa, lập trích lục thửa đất, tham mưu ý kiến cho hợp đồng (02 ngày)

Cán bộ địa chính lập biên bản xác minh hiện trường về việc chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp sau đó có ký xác nhận của đại diện bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng, đại diện phòng nhà đất – địa chính, đại diện UBND Phường B.

+ Chủ tịch, phó chủ tịch ký xác nhận (01 ngày);

+ Cán bộ văn thư đóng dấu và cán bộ tiếp nhận hồ sơ hoặc cán bộ địa chính – nhà đất vào sổ giao trả hồ sơ (01 ngày)

Nay ông Trần Quang Đ yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được UBND Phường B chứng thực ngày 24/12/2004 do vô hiệu và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu theo quy định thì UBND Phường B không có ý kiến gì.

– Anh Nguyễn Xuân D, chị Trần Mỹ D, anh Trần Quang T, chị Trần Mỹ T, chị Trần Mỹ D trình bày:

Các anh chị thống nhất với trình bày anh Phương. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Ông Huỳnh T2, bà Lê Thị T1: Tòa án đã triệu tập nhiều lần nhưng ông bà không có mặt cũng không có văn bản phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị E và yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Quang Đ.

Tại Bản án số 16/2020/DS-ST ngày 26/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị E về "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với bị đơn ông Trần Quang Đ, bà Bùi Thị L và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Mỹ P, bà Trần Mỹ T, bà Trần Mỹ D, ông Trần Quang T, ông Trần Quang

P về việc yêu cầu bị đơn giao đủ diện tích đất 498,68m2 còn thiếu theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/12/2004 và thanh toán lại số tiền mà nguyên đơn giao thừa 27.000.000 đồng theo giá trị trượt giá tương ứng 1.588m2 đất với số tiền là 3.970.000.000đ.

2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị E phải chịu 29.358.000đ chi phí tố tụng. Bà E đã nộp đủ.

Ngoài ra quyết định của bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo.

Bà E có đơn kháng cáo.

Tại Bản án số 142/2020/DS-PT ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã xử: Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2020/DS-ST ngày 26/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố ĐL về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa bà Nguyễn Thị E và vợ chồng ông Trần Quang Đ , bà Bùi Thị L; Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố ĐL giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm; Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Ngày 21/12/2021, Tòa án nhân dân thành phố ĐL đã thụ lý, giải quyết vụ án lại theo thủ tục sơ thẩm. Quá trình giải quyết lại vụ án, ông Trần Quang Đ có đơn phản tố yêu cầu Tòa án xem xét hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập giữa bà Nguyễn Thị E và bà Bùi Thị L được UBND Phường B chứng thực ngày 24/12/2004 do vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tòa án đã tổ chức hòa giải để các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết tranh chấp nhưng các bên vẫn giữ nguyên quan điểm đã trình bày.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Dương Đình Nam trình bày:

Căn cứ Họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Công ty TNHH An Thịnh Lâm Đồng thiết lập ngày 04/7/2021 (Tòa án thông qua ngày 07/9/2021) thể hiện: Phần diện tích đất nhận chuyển nhượng theo sự chỉ ranh bà E xác định là 3.398m2 (trên đất có diện tích xây dựng là 17,5m2).

Đối chiếu kết quả đo đạc với bản đồ địa chính theo Giấy chứng nhận QSD đất được cấp cho thấy tại phía tây của thửa 41 đã được công nhận QSD đất tại GCN QSD đất số M 448214 còn có một phần diện tích đất, phần đất này liền kề với phần đất bà E nhận chuyển nhượng từ hộ ông Đ – bà L, hiện tại không có ai đang sử dụng. Từ đó cho thấy thực tế sau khi tiếp quản đất, do bà E xác định ranh giới đất chuyển nhượng không áp với GCN QSD đất nên xác định không đủ diện tích đất theo thỏa thuận nhận chuyển nhượng từ hộ ông Đ, bà L.

Nay bà E rút yêu cầu khởi kiện buộc ông Đ – bà L giao đủ diện tích đất còn thiếu là 498,68m2. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận kết quả đo đạc xác định phần diện tích đất nhận chuyển nhượng diện tích đất còn lại của hộ ông Đ – bà L tại thửa 41, cụ thể:

Đất bà E nhận chuyển nhượng từ hộ ông Đ, bà L được xác định theo chỉ ranh của bà E là 3.398m2 và phần diện tích đất còn lại nằm trong ranh bản đồ địa chính thuộc thửa 41 được thể hiện tại Họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất lập

ngày 04/7/2021 (cụ thể là phần diện tích tiếp giáp với phần ranh sử dụng đất do bà E xác định đến hết phần diện tích đất còn lại thuộc thửa 41 theo GCN QSD đất số M 448214 tiếp giáp thửa 121, 48, 47).

Đối với nội dung khởi kiện buộc ông Đ – bà L trả lại số tiền chuyển nhượng đất mà bà E đã thanh toán thừa trên cơ sở tính trượt giá được thể hiện tại chứng thư thẩm định giá số 80/2019/CT-BĐS do Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và thẩm định giá Sao Việt lập ngày 08/10/2019. Căn cứ tính giá hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là 11.000.000đ được thể hiện tại Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được UBND Phường B chứng thực ngày 24/12/2004.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Trần Quang Đ thì nguyên đơn không đồng ý do: Giấy ủy quyền lập ngày 11/4/2004 do hộ gia đình ông Đ lập giữa các thành viên thuộc hộ gia đình, bà E không trực tiếp tham gia quá trình nên ông Đ có ký tên trên giấy ủy quyền này không bản thân bà E không thể biết được. Ngoài ra, đối với việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa bà E và hộ gia đình ông Đ đối với một phần diện tích đất thuộc thửa 41 TBĐ F143-1 tại Phường B, thành phố ĐL, bà E cũng đã thanh toán đủ tiền cho hộ ông Đ và đã nhận bàn giao đất, sử dụng từ ngày 15/3/2003 cho đến nay. Đồng thời sau khi nhận đất, bà E cũng đã tiến hành việc san ủi vườn hồng và tạo dựng một căn nhà tôn trên đất.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Trần Quang Đ trình bày:

Ngày 28/02/2001, vợ chồng ông Trần Quang Đ – bà Bùi Thị L và bà Nguyễn Thị E viết giấy sang nhượng toàn bộ diện tích 5.207,6m2 đất (trên đất có căn nhà ván lợp giấy dầu và cây ăn trái là cây hồng) thuộc thửa 41 tờ bản đồ số F143-1 tại Phường B, thành phố ĐL (Theo GCN QSD đất số M 448214 cấp cho hộ ông Trần Quang Đ ngày 12/10/1998) với giá là 90.000.000đ, thanh toán làm 03 đợt. Trong quá trình thực hiện thì ngày 28/02/2002, hai bên thỏa thuận thay đổi diện tích và số tiền chuyển nhượng đất. Ngày 15/3/2003, bà E đưa người xuống cắm mốc rào đất thì lúc này ông Đ được các con thông báo sự việc nên ông đã nói với bà L nội dung: Ông chỉ đồng ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất chứ không chuyển nhượng một phần diện tích đất nhưng bà L vẫn tự ý quyết định lập thủ tục chuyển nhượng một phần diện tích là 3.503,4m2 đất thuộc thửa 41 TBĐ F143-I trên cho bà E, cụ thể:

Trong lúc ông Đ không có mặt tại địa phương thì ngày 11/4/2003, bà L đã tự ý lập văn bản ủy quyền đứng tên ký Hợp đồng chuyển nhượng đất (chữ ký và chữ viết tại giấy ủy quyền không do ông Đ ký và viết tên. Điều này được bà L và con rễ là anh Dũng xác nhận và quá trình giải quyết, bà E không cung cấp được bản chính giấy ủy quyền này nên Tòa án không thể thực hiện việc trưng cầu giám định để xem xét). Giấy ủy quyền trên tuy được UBND Phường B chứng thực song lại không chứng thực chữ ký và nội dung ủy quyền, điều này trái với quy định tại khoản 4 Điều 2 - Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ (được sửa đổi bổ sung theo Nghị định số 79/2001/NĐ-CP, ngày 1/11/2001 của Chính phủ).

Đến ngày 17/5/2004, bà L (với tư cách đại diện cho hộ gia đình) và bà E lập Hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích 3.503,4m2 đất thuộc thửa 41 TBĐ F143-I tại Phường B, thành phố ĐL (Hợp đồng chuyển nhượng được UBND Phường B, thành phố ĐL chứng thực vào ngày 24/12/2004).

Kể từ ngày 28/02/2001 cho đến nay, gia đình đã nhận tiền chuyển nhượng QSD đất do bà E thanh toán là 61.000.000đ (tương ứng với 2/3 diện tích đất chuyển nhượng). Việc bà L và vợ chồng anh Dũng – chị Phượng xác nhận nội dung "đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng của bà E là 87.300.0000đ" là thực hiện theo sự nhờ vả của bà E chứ thực tế gia đình bà E không nhận đủ số tiền 87.300.000đ từ bà E.

Đối chiếu với các quy định của pháp luật cho thấy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất này bị vô hiệu do vi phạm một số vấn đề cơ bản như:

- Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất này chưa được UBND Phường B xác nhận "đủ điều kiện chuyển nhượng" và cũng chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận đồng ý cho chuyển nhượng đã vi phạm quy định về thủ tục theo quy định tại khoản 2 Điều 31 của Luật Đất đai 1993 và Điều 11 – Nghị định 17/1999/NĐ-CP;

- Vi phạm về điều kiện chuyển nhượng đất cũng không đảm bảo theo quy định tại khoản 1 Điều 75 – Luật đất đai năm 1993; Điều 8, 9 – Nghị định số 17/1999/NĐ-CP (gia đình bà L không chuyển đi nơi khác, không chuyển làm nghề khác và còn khả năng trực tiếp lao động và thực tế gia đình bà L vẫn trực tiếp canh tác toàn bộ diện tích đã sang nhượng từ trước đến nay. Còn bà E không có nhu cầu sử dụng đất);

- Trình tự thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã vi phạm Điều 11 – Luật đất đai 1993 và Điều 127 – Luật đất đai năm 2003;

- Đồng thời việc tự ý quyết định chuyển nhượng 1 phần diện tích đất trên của bà L là trái với mong muốn của ông Đ đã ảnh hưởng đến quyền lợi của ông trong khối tài sản được nhà nước công nhận.

Nói tóm lại, Giấy ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã không tuân thủ các quy định của pháp luật về hình thức nên vô hiệu do không tuân thủ về hình thức theo quy định tại điều 139 của Bộ Luật dân sự năm 1995.

Nên đề nghị tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/5/2004 được UBND Phường B, thành phố ĐL chứng thực ngày 24/12/2004 và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu được quy định tại Điều 146 – BLDS năm 2005, theo hướng: Buộc hộ ông Đ – bà L trả lại cho bà E số tiền chuyển nhượng QSD đất đã nhận 61.000.000đ. Đất thì gia đình ông Đ vẫn quản lý sử dụng nên không yêu cầu bà E phải trả lại.

Ngoài ra đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện được quy định tại Điều 154, Điều 427 - BLDS 2005 đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn ông Trần Quang Đ và người đại diện theo ủy quyền anh Trần Quang P; bà Bùi Thị L và người đại diện theo ủy quyền anh Nguyễn Xuân D:

Thống nhất với quan điểm được người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Trần Quang Đ trình bày.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan các anh chị Nguyễn Xuân D, Trần Quang T, Trần Quang P, Trần Mỹ T, Trần Mỹ D: Thống nhất với quan điểm được người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Trần Quang Đ trình bày.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 56/2022/DS-ST ngày 14/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố ĐL đã xử:

1. Đình chỉ nội dung khởi kiện của bà Nguyễn Thị E đối với yêu cầu buộc ông Trần Quang Đ – bà Bùi Thị L phải trả đủ cho bà Nguyễn Thị E diện tích đất chuyển nhượng còn thiếu là 498,68m2 đất thuộc một phần thửa 41 TBĐ F43-I tại Phường B, thành phố ĐL;

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị E về việc yêu cầu hộ ông Trần Quang Đ – bà Bùi Thị L cùng các con là Trần Mỹ P, Trần Mỹ T, Trần Mỹ D, Trần Quang T, Trần Quang P phải thanh toán thanh toán lại cho bà Nguyễn Thị E số tiền do nhận tiền chuyển nhượng thừa 76.300.000đ theo giá trị trượt giá tương ứng 1.588m2 đất với số tiền là 3.970.000.000đ.

3. Không chấp nhận nội dung phản tố của bị đơn ông Trần Quang Đ yêu cầu tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/5/2004 giữa bà Nguyễn Thị E và bà Bùi Thị L (được UBND Phường B, thành phố ĐL chứng thực ngày 24/12/2004) trên diện tích đất 3.503,4m2 đất nông nghiệp thuộc một phần thửa 41 TBĐ F143-I theo GCN QSD đất số M 448214 cấp ngày 12/10/1998. Đồng thời, yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

4. Công nhận hiệu lực thi hành đối với việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa 41 TBĐ F143-I tại Phường B, thành phố ĐL giữa bà Nguyễn Thị E với hộ ông Trần Quang Đ, bà Bùi Thị L được thiết lập tại Giấy sang nhượng nhà đất ngày 28/02/2001, Giấy sang nhượng đất đai ngày 28/02/2002, giấy thỏa thuận ngày 15/3/2003 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/5/2004 (được UBND Phường B, thành phố ĐL chứng thực ngày 24/12/2004);

Căn cứ Họa đồ đo đạc hiện trạng QSD đất do Công ty TNHH An Thịnh thiết lập ngày 04/7/2021 và GCN QSD đất số M 448214 cấp cho hộ ông Trần Quang Đ ngày 12/10/1998, ghi nhận phần diện tích theo thực tế sử dụng đất của các bên tại thửa 41 TBĐ F 143-I tại Phường B, thành phố ĐL, cụ thể:

- Diện tích đất bà Nguyễn Thị E nhận chuyển nhượng từ hộ ông Trần Quang Đ, bà Bùi Thị L gồm: Diện tích 3.398m2 đất (trong đó có 8,8m2 đất thuộc một phần thửa 24) và phần diện tích liền kề nằm trong ranh của thửa 41 (Phần diện tích đất tại vị trí phía tây của Họa đồ đạc hiện trạng QSD đất do Công ty TNHH An Thịnh thiết lập ngày 04/7/2021) là 987,2m2 đất;

- Diện tích đất còn lại theo thực tế sử dụng đất của hộ ông Trần Quang Đ – bà Bùi Thị L được xác định là 1.398.3m2 đất (trong đó có 188,2m2 thuộc một phần thửa 39).

Bà Nguyễn Thị E có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản theo quy định.

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

Ngày 10/10/2022, bị đơn ông Trần Quang Đ có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Ngày 11/10/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số:14/QĐ-VKS-DS; kháng nghị toàn bộ nội dung của Bản án sơ thẩm. Đề nghị, Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa,

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Quang Đ là ông Trần Quang P vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị số: 14/QĐ-VKS-DS ngày 11/10/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Trần Quang Đ; chấp nhận toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 14/QĐ-VKS-DS ngày 11/10/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng; hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố ĐL thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Bà Nguyễn Thị E khởi kiện cho rằng: Thực hiện cam kết đã thỏa thuận tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất thuộc một phần thửa 41 TBĐ F143-I tại Phường B, thành phố ĐL, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 448214 cấp cho hộ ông Trần Quang Đ vào ngày 12/10/1998 với giá chuyển nhượng là 11.000.000đ nhưng bà đã thanh toán cho hộ ông Đ – bà L số tiền 87.300.000đ là thừa 76.300.000đ. Ngoài ra, diện tích đất mà bà nhận bàn giao từ hộ ông Đ, bà L không đủ so với thỏa thuận nên bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc hộ ông Đ, bà L phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao đủ diện tích đất chuyển nhượng tại thửa 41 cho bà. Đồng thời, đối với số tiền chuyển nhượng đất đã giao thừa thì bà yêu cầu hộ ông Đ,

bà L phải thanh toán lại theo giá trị trượt giá đất tương ứng tại thời điểm Tòa án giải quyết vụ án với số tiền 3.970.000.000đ.

Còn bị đơn ông Trần Quang Đ có đơn phản tố yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập giữa bà E và bà L được UBND Phường B chứng thực ngày 24/12/2004 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" là có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Trần Quang Đ và Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng thấy rằng:

[2.1] Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự thừa nhận diện tích 5.207,6m2 đất LN thuộc thửa 41, TBĐ F143-I tại Phường B, thành phố ĐL, được UBND thành phố ĐL cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 448214 cho hộ ông Trần Quang Đ vào ngày 12/10/1998 và giữa bà E, ông Đ, bà L có thỏa thuận chuyển nhượng 01 phần diện tích đất thuộc thửa 41, theo các giấy lập ngày 28/1/2001, ngày 28/2/2002; giấy sang nhượng, thoả thuận lập ngày 15/3/2003; giấy ủy quyền lập ngày 11/4/2003 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/5/2004 được UBND Phường B chứng thực ngày 24/12/2004. Căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự đây là những tình tiết sự kiện không phải chứng minh.

[2.2] Hồ sơ vụ án thể hiện: ngày 28/02/2001, vợ chồng ông Đ, bà L cùng thống nhất chuyển nhượng toàn bộ diện tích 5.203,4m2 đất thuộc thửa 41, tờ bản đồ F143-I tại Phường B, thành phố ĐL. Quá trình thực hiện cam kết thì ngày 28/02/2002, bà E và bà L thỏa thuận thay đổi diện tích đất chuyển nhượng. Nội dung thỏa thuận được thể hiện tại Giấy sang nhượng và giấy thỏa thuận lập ngày 15/3/2003. Đến ngày 11/4/2003, các thành viên thuộc hộ gia đình ông Đ (gồm ông Trần Quang Đ, bà Bùi Thị L và các con là anh chị Trần Mỹ P, Trần Quang T, Trần Mỹ T, Trần Mỹ D, Trần Quang P) lập giấy ủy quyền cho bà L đứng tên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/5/2004 đối với phần diện tích đất 3.503,4m2 tại thửa 41, tờ bản đồ F43-I tại Phường B, thành phố ĐL được UBND Phường B chứng thực và giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 11.000.000đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Đ cho rằng ông không ký tên trên giấy ủy quyền ngày 11/4/2003 nhưng ông Đ không xuất trình được chứng cứ chứng minh cho trình bày của mình. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Đ trình bày nội dung: Vào thời điểm bà E đưa người xuống cắm mốc xác định ranh, mốc giới đất vào ngày 15/3/2003, sau khi ông được các con (là các thành viên thuộc hộ gia đình) thông báo việc bà E và bà L thay đổi thỏa thuận thì ông đã nói với bà L nội dung "Ông chỉ đồng ý chuyển nhượng cho bà E toàn bộ diện tích đất chứ không bán một phần" nhưng bà L vẫn tự ý lập Hợp đồng chuyển nhượng một phần đất cho bà E là trái với ý muốn của ông đã xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông trong việc định đoạt tài sản của hộ. Tuy nhiên, trong hồ sơ vụ án không có chứng cứ, tài liệu nào thể hiện ông Đ đã thông báo bằng văn bản cho bà E về việc ông chỉ đồng ý chuyển

nhượng toàn bộ không đồng ý chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa 41 nên bà E không thể biết ý chí của ông Đ trong việc định đoạt một phần hoặc toàn bộ quyền sử dụng đất chuyển nhượng của hộ gia đình.

Đồng thời, căn cứ vào các văn bản do bà E và hộ gia đình ông Đ xác lập từ ngày 28/02/2001 đến nay, cũng không có chứng cứ tài liệu nào cho thấy hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.503,4m2 đất thuộc thửa 41, tờ bản đồ F143-I với giá 61.000.000đ, cũng như nội dung xác nhận của hộ gia đình đã nhận số tiền chuyển nhượng này từ bà E.

Mặt khác, qua đối chiếu kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Công ty TNHH An Thịnh Lâm Đồng ngày 04/7/2021; biên bản xác định ranh giới, mốc giới kích thước thửa đất lập năm 2015; biên bản xem xét thẩm định tại chỗ lập ngày 27/4/2021; biên bản hòa giải ngày 17/3/2022, ngày 24/6/2022 thì trên phần diện tích đất bà E nhận chuyển nhượng hiện hữu 01 căn nhà tôn với diện tích 17,5m2. Tài sản này được các bên xác nhận do bà E tạo dựng sau khi thực hiện việc san ủi vườn hồng nên việc ông Đ cho rằng gia đình chưa bàn giao đất và bà E chưa nhận đất là không đúng.

Do đó, có cơ sở khẳng định giá thoả thuận chuyển nhượng, số tiền chuyển nhượng các bên đã thực hiện xong và các bên đã tiến hành giao nhận đất sử dụng kể từ thời điểm lập giấy thỏa thuận ngày 15/3/2003 cho đến nay, bà E đã tiếp quản phần đất nhận chuyển nhượng và có tạo dựng tài sản trên đất trong quá trình sử dụng. Như vậy, xét về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực, nội dung thỏa thuận không trái pháp luật, đạo đức xã hội, số tiền chuyển nhượng đất mà bà E đã thanh toán được bà L và ông Đ xác nhận: "Bà L sử dụng để chi tiêu trong gia đình". Từ đó cho đến nay việc thực hiện việc sang nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa 41, tờ bản đồ F143-I tại Phường B, thành phố ĐL ông Đ và các thành viên thuộc hộ gia đình biết nhưng không phản đối; các bên đã nhận đất, làm nhà và sử dụng đúng ranh giới đã thoả thuận tại thời điểm chuyển nhượng và chỉ phát sinh tranh chấp khi bà E khởi kiện yêu cầu giao phần diện tích đất còn thiếu.

Theo quy định tại điểm a, tiểu mục 2.3, mục 2 - Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì việc thỏa thuận chuyển nhượng một phần diện tích đất trên trong thời gian từ ngày 28/01/2001 đến ngày 24/12/2004 giữa bà E với hộ gia đình ông Đ là đủ điều kiện để công nhận hợp đồng nói trên có hiệu lực nên Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận nội dung phản tố của ông Đ về yêu cầu tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập 17/5/2004 (được UBND Phường B, thành phố ĐL chứng thực ngày 24/12/2004) đối với diện tích đất chuyển nhượng thuộc một phần thửa 41, tờ bản đồ F143-I theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 448214 cấp ngày 12/10/1998 của ông Trần Quang Đ và công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất do bà E và hộ ông Đ xác lập tại Giấy bán nhà, đất ngày 28/02/2001, giấy sang nhượng đất đai ngày 15/3/2003 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/12/2004 đối với phần diện tích đất 3.389,2 tại thửa 41, tờ bản đồ F43-I tại Phường B, thành phố ĐL có hiệu lực là có căn cứ. Tuy nhiên, ngoài diện tích công nhận cho bà Nguyễn Thị E theo hợp đồng chuyển nhượng, thì phần diện tích đất còn

lại của hộ ông Đ, bà E đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Toà án cấp sơ thẩm công nhận phần diện tích đất còn lại cho hộ ông Đ, bà E là không cần thiết.

(Có họa đồ đo đạc của Công ty TNHH An Thịnh ngày 04/7/2021 kèm theo).

Ngoài ra, trong nội dung thỏa thuận giữa hai bên được thể hiện tại Giấy bán nhà, đất ngày 28/02/2001, giấy sang nhượng đất đai ngày 15/3/2003 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/12/2004 thì bà E còn phải thực hiện nghĩa vụ hoàn thành thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng hai bên không quy định cụ thể về thời hạn hoàn thành thủ tục. Bà E vẫn đang tiến hành thực hiện các thủ tục tách thửa, sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cho đến nay vẫn chưa có căn cứ để xác định thời điểm bà E vi phạm cam kết nên không có cơ sở áp dụng thời hiệu khởi kiện để đình chỉ nội dung khởi kiện của bà Nguyễn Thị E được quy định tại Điều 159 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[2.3] Theo Họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 04/7/2021 của Công ty TNHH An Thịnh Lâm Đồng thể hiện: Tổng diện tích đất hiện trạng sử dụng theo sự chỉ ranh của các đương sự là 4.796,3m2, trong đó:

- Phần diện tích đất thực tế do hộ bà L đang sử dụng là 1.398,3m2, gồm:

+ Phần diện tích đất thuộc hành lang lộ giới đường Mimosa là 58,9m2;

+ Phần diện tích đất thuộc thửa 39 là 46m2 + 85,5m2 + 3,6m2 + 53,1m2 = 188,2m2; (đất được xác định do ông Huỳnh T2, bà Lê Thị T1 đứng tên)

+ Diện tích đất còn lại thuộc 1p thửa 41 (trong đó, phần diện tích xây dựng – nhà cấp 4 là 121m2 và phần diện tích ao 249,9m2) là 1.151,2m2.

- Phần diện tích đất thực tế do hộ bà E đang sử dụng là 3.398m2, gồm:

+ Phần diện tích đất thuộc hành lang lộ giới đường Mimosa là 177m2;

+ Phần diện tích đất thuộc thửa 24 là 8,8m2; (đất được xác định do ông Huỳnh T2, bà Lê Thị T1 đứng tên)

+ Diện tích đất còn lại thuộc 1p thửa 41 là 3.212,2m2 (trong đó, diện tích xây dựng – nhà tạm 17,5m2)

Ngoài ra, tiếp giáp với phần đất bà E hiện đang sử dụng còn một phần diện tích đất thuộc thửa 41 (không nằm trong phần chỉ ranh của hai bên) là 916,6m2 + 60,9m2 + 8,2m2 + 1,5m2 = 987,2m2.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/4/2022, hiện trạng sử dụng đất tại thửa đất 41 như sau: Trên phần diện tích đất bà E nhận chuyển nhượng của hộ ông Đ, bà L hiện hữu 01 căn nhà tôn do bà E tự dựng; Phần diện tích đất còn lại hộ gia đình ông Đ, bà L đang sử dụng (trên đất có căn nhà cấp 4, mái tôn, sân lán xi măng); Ranh phân định sử dụng đất giữa hộ bà E và hộ ông Đ, bà L là cây hồng hiện hữu trên 25 năm tuổi.

Tại biên bản hòa giải ngày 17/3/2022, ngày 24/6/2022, các đương sự trong vụ án đều xác định "…ranh phân định sử dụng đất giữa hai bên tại thời điểm lập giấy thỏa thuận ngày 15/3/2003 được xác định là cây hồng (tại thời điểm Tòa án lập biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/4/2021 thì cây hồng này vẫn còn, không có

sự thay đổi gì về vị trí)….” . Đồng thời, hai bên còn xác nhận: Căn cứ họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất lập ngày 04/7/2021 thì phần diện tích đất chuyển nhượng cho bà E thuộc một phần thửa 41 là 3.389,2m2, tại ví trí phía tây của thửa đất tiếp giáp với diện tích đất này vẫn còn một phần diện tích cũng thuộc thửa 41 hiện tại bỏ trống không có người sử dụng. Hai bên không thể xác định hiện tại có ai quản lý, sử dụng không. Thực tế từ thời điểm chuyển nhượng từ năm 2001 đến nay, phần đất này để trống. Đối với phần diện tích 987,2m2 (phần diện tích đất tại vị trí phía tây của họa đồ đo đạc hiện trạng quyền sử dụng đất do Công ty TNHH An Thịnh lập ngày 04/7/2021), thuộc một phần đất số 41 đang để trống, không ai quản lý sử dụng. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ phần diện tích đất này có nằm trong phần diện tích đất bà E nhận chuyển nhượng hay không hay hiện nay do ai khác đang quản lý, sử dụng và có tranh chấp gì không mà đã công nhận phần diện tích này cho bà E là chưa đủ cơ sở. Bởi lẽ, bà E và ông Đ, bà L đều xác định phần diện tích sau khi nhận chuyển nhượng, cắm ranh (ranh mốc là cây hồng cả hai bên xác định vẫn còn và không thay đổi gì) thì đều sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Như vậy, cả nguyên đơn và bị đơn đều xác định diện tích các bên quản lý, sử dụng sau khi thực hiện hợp đồng là ổn định và đúng với hiện trạng và đối với phần diện tích 987,2m2 thì cả ông Đ, bà L và bà E không trực tiếp quản lý, sử dụng và cũng không biết có ai quản lý sử dụng từ năm 2004 hay không.

Đối với phần diện tích đất theo thực tế sử dụng của hộ ông Đ và bà E có 188,2m2 đất thuộc một phần thửa 39 và diện tích 8,8m2 đất thuộc một phần thửa 24, tờ bản đồ F143-I tại Phường B, thành phố ĐL của chủ sử dụng đất liền kề là ông Huỳnh T2, bà Lê Thị T1. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng đã thông báo kết quả đo đạc và triệu tập hợp lệ nhiều lần đối với ông T2, bà T1 để trình bày ý kiến có liên quan đến phần diện tích đất trên nhưng ông T2, bà T1 vắng mặt không có lý do và không có văn bản trình bày ý kiến cho Tòa án nên đã công nhận phần diện tích đất trên cho bà E đối với diện tích 8.8m^2 thuộc thửa 24 và ông Đ, bà L diện tích 188,2m2 thuộc thửa 39. Đồng thời, nhận định trong trường hợp có phát sinh yêu cầu liên quan đến phần diện tích đất được ghi nhận cho bà E tại thửa 24 và thửa 39 cho ông Đ thì ông T2, bà T1 có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác để được xem xét giải quyết là không đúng.

Như phân tích trên, việc công nhận các diện tích nằm ngoài thỏa thuận chuyển nhượng giữa bà E, ông Đ, bà L gồm: Diện tích 987,2m2 nằm trong ranh thửa 41 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ; 188,2m2 đất thuộc một phần thửa 39 và diện tích 8,8m2 đất thuộc một phần thửa 24 của chủ sử dụng đất liền kề là ông Huỳnh T2, bà Lê Thị T1 của Tòa án cấp sơ thẩm là vi phạm tố tụng và nội dung làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự. Tuy nhiên, trong trường hợp này hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại đối với các diện tích đất trên thì cũng không làm thay đổi bản chất nội dung vụ án đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà E, ông Đ, bà L như đã phân tích tại mục [2.2] . Do đó, cần tách phần diện tích đất này giải quyết bằng vụ án khác khi các bên liên quan có tranh chấp theo thủ tục chung.

Từ những căn cứ trên cần chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Đ, sửa bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định.

[3] Đối với các phần khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên bà E phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng 42.827.000đ (đã nộp và quyết toán xong).

[5] Về án phí: Do kháng cáo của ông Đ được chấp nhận một phần và sửa bản án sơ thẩm nên ông Đ không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 14/QĐ-VKS-DS ngày 11/10/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Trần Quang Đ. Sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị E về việc yêu cầu ông Trần Quang Đ, bà Bùi Thị L phải giao đủ diện tích đất chuyển nhượng còn thiếu 498,68m2 đất thuộc một phần thửa 41, tờ bản đồ F43-I tại Phường B, thành phố ĐL.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị E về việc yêu cầu hộ ông Trần Quang Đ, bà Bùi Thị L cùng các con là Trần Mỹ P, Trần Mỹ T, Trần Mỹ D, Trần Quang T, Trần Quang P phải thanh toán lại cho bà Nguyễn Thị E số tiền do nhận tiền chuyển nhượng thừa 76.300.000đ theo giá trị trượt giá tương ứng 1.588m2 đất với số tiền là 3.970.000.000đ.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Quang Đ yêu cầu tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/5/2004 giữa bà Nguyễn Thị E và bà Bùi Thị L (*được UBND Phường B, thành phố ĐL chứng thực ngày 24/12/2004*) trên diện tích 3.503,4m2 đất nông nghiệp thuộc một phần thửa 41, tờ bản đồ F143-I theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 448214 cấp ngày 12/10/1998 và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

4. Tuyên bố thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa 41, tờ bản đồ số F143-I tại Phường B, thành phố ĐL giữa bà Nguyễn Thị E với hộ ông Trần Quang Đ, bà Bùi Thị L được thiết lập tại Giấy sang nhượng nhà đất ngày 28/02/2001, Giấy sang nhượng đất đai ngày 28/02/2002, giấy thỏa thuận ngày 15/3/2003 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/5/2004 (*được UBND Phường B, thành phố ĐL chứng thực ngày 24/12/2004*) có hiệu lực pháp luật.

Công nhận diện tích 3.389,2m2 thuộc một phần thửa 41, tờ bản đồ F 143-I tại Phường B, thành phố ĐL cho bà Nguyễn Thị E được trọn quyền quản lý, sử dụng. (Có họa đồ đo đạc hiện trạng quyền sử dụng đất do Công ty TNHH An Thịnh Lâm Đồng ngày 04/7/2021 kèm theo).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất được công nhận theo quy định của pháp luật.

5. Về chi phí tố tụng:

Buộc bà Nguyễn Thị E phải chịu 42.827.000đồng chi phí tố tụng (đã nộp và quyết toán xong).

6. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị E, ông Trần Quang Đ, bà Bùi Thị L.

Hoàn trả cho ông Trần Quang Đ số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo theo biên lai thu số 0001276 ngày 26/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố ĐL.

- Án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí Dân sự phúc 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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 & THA;
- TAND Tp. ĐL;
- Chi cục Tp. ĐL;
- 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)

Nguyễn Thành Tâm