

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 555/2020/DS-PT

Ngày: 23 - 10 - 2020

V/v Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất và
yêu cầu hủy quyết định cá biệt của cơ
quan, tổ chức

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Công Mười

Các Thẩm phán: Ông Trần Xuân Minh

Ông Nguyễn Văn Hùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Thái Lê Quỳnh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Hoa - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 10 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 220/2020/TLPT-DS ngày 20 tháng 3 năm 2020 về việc “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2019/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1023/2020/QĐ-PT ngày 01 tháng 10 năm 2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:*

1.1. Ông Nguyễn H, sinh năm 1953 (vắng mặt)

1.2. Bà Phạm Thị M, sinh năm 1949 (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn H, bà Phạm Thị M: Ông Nguyễn Phạm Trung Đ, sinh năm 1988; (có mặt)

Cùng cư trú: Đường Th, Phường 12, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh Tr, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Lâm Đồng (có mặt)

2. *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1966; cư trú: Đường Ng, Phường 12, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (có mặt)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp bà Nguyễn Thị X: Bà Nguyễn Thị H, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Lâm Đồng (có mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

3.1. Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ: đường Tr, Phường 3, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (có văn bản xin vắng mặt)

3.2. Ông Vũ Đình Đ, sinh năm 1960 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.3. Bà Bùi Thị Ph, sinh năm 1966 (vắng mặt)

Cùng cư trú: Tổ Đ, thị trấn V, huyện Ch, tỉnh Tuyên Quang

Người đại diện theo ủy quyền cho ông Vũ Đình Đ, bà Bùi Thị Ph: Ông Nguyễn Quang H, sinh năm: 1954; cư trú tại đường M, Phường 9, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (có mặt)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Vũ Đình Đ, bà Bùi Thị Ph: Bà Nguyễn Thị H, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Lâm Đồng (có mặt)

3.4. Phòng công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ: Trung tâm hành chính tỉnh Lâm Đồng - đường Tr, Phường 4, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Lệ D - Trưởng văn phòng (vắng mặt)

4. *Người kháng cáo*: Do có kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị X.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ghi ngày 15/9/2016, lời trình bày trong quá trình tham gia tố tụng của vợ chồng ông Nguyễn H, bà Phạm Thị M thì:

Trước đây vợ chồng ông, bà được bố mẹ là ông Nguyễn H1 (đã chết) và bà Hồ Thị M1 (đã chết) để lại lô đất có diện tích 873,36m² thuộc thửa số 06, tờ bản đồ số 8 (48C-III) tại Phường 12, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Đến năm 2003 do kinh tế gia đình khó khăn, các con đi học tại Thành phố Hồ Chí Minh nên vợ chồng ông, bà đã chuyển nhượng một phần diện tích 120m² (6m x 20m) cho bà Nguyễn Thị X. Khi chuyển nhượng thì các bên có lập “Giấy sang nhượng đất” ghi ngày 21/8/2003 có chữ ký của ông Nguyễn H, giá chuyển nhượng là 50.000.000đ.

Vào ngày 25/01/2005 vợ chồng ông, bà có cầm cố thêm lô đất có diện tích khoảng 40m² (2m x 20m) cho bà Nguyễn Thị X để lấy tiền cho con ăn học. Lúc này bà X yêu cầu phải viết giấy sang nhượng thì bà mới đưa tiền; về sau vợ chồng ông, bà đã trả lại cho bà X số tiền 20.000.000đ và lấy lại diện tích đất 40m² đã cầm cố. Ngày 24/6/2014 vợ chồng ông, bà làm hồ sơ xin cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 873,36 m² thuộc thửa số 06, tờ bản đồ số 8 (48C-III) tại Phường 12, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng nói trên, lúc này bà X không có ý kiến gì, cơ quan Nhà nước cũng đã tiến hành công khai và xác minh hiện trạng sử dụng đất theo đúng thủ tục. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không hiểu vì lý do gì bà X gửi đơn khiếu nại vợ chồng ông, bà và sau đó vợ chồng ông, bà bị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên đồng thời Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất có diện tích 160,13m² cho bà X. Trong thực tế tại thời điểm chuyển nhượng thì diện tích đất nói trên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, từ năm 2004 vợ chồng ông, bà vẫn trồng cây Atiso trên đất đã chuyển nhượng cho bà X cho đến nay.

Nay vợ chồng ông, bà có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các giấy sang nhượng đất ngày 21/8/2003 và ngày 25/01/2005 do trước đây thiếu tiền cho các con ăn học nên phải cầm cố quyền sử dụng đất cho bà X, tuy nhiên bà X yêu cầu vợ chồng ông, bà phải viết giấy sang nhượng đất thì bà mới cho vay tiền. Số tiền trong các giấy sang nhượng đất vợ chồng ông, bà đã nhận đủ. Trong khi vợ chồng ông, bà đang khởi kiện tại Tòa án thì Ủy ban nhân dân thành phố Đ đã thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông, bà và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với lô đất có diện tích 160,13m² cho bà X là không phù hợp với quy định của pháp luật. Do việc chuyển nhượng nói trên vi phạm pháp luật về đất đai, cả hai bên đều biết đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vẫn sang nhượng, cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi các bên đang tranh chấp nên vợ chồng ông, bà yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 298469 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 18/7/2016 cho bà Nguyễn Thị X đối với diện tích 160,13m² thuộc thửa 210 (gốc 6), tờ bản đồ số 8 (48C-III) tại Phường 12, thành phố Đ.

Ngoài ra trong quá trình Tòa án đang giải quyết vụ án thì bà X chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho vợ chồng ông Đ, bà Ph nên vợ chồng ông, bà có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3372, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà X với vợ chồng ông Đ, bà Ph do Phòng công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng chứng nhận ngày 04/8/2017. Hủy phần điều chỉnh tại trang 4 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 298449 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 18/7/2016 về việc chuyển nhượng diện tích 160,13m² thuộc thửa 210 (gốc 6), tờ bản đồ số 8 (48C-III) tại Phường 12, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng cho vợ chồng ông Đ, bà Ph.

* Theo lời trình bày của bà Nguyễn Thị X: Trước đây vợ chồng ông H, bà M có khó khăn và đến đặt vấn đề chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà, việc chuyển nhượng là có thật, sau này khi biết nguyên đơn kê khai toàn bộ diện tích

đất 873,36 m² thì Ủy ban nhân dân Phường 12, thành phố Đ đã chuyển vụ việc lên Ủy ban nhân dân thành phố Đ để giải quyết. Sau đó Ủy ban nhân dân thành phố Đ cũng công nhận việc sang nhượng giữa bà và vợ chồng với ông H, bà M nên sau đó mới có quyết định thu hồi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông H, bà M để cấp lại cho bà với diện tích là 160,13m² mà bà đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông H, bà M trước kia. Do việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật, cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà là hợp pháp nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Theo lời trình bày của vợ chồng ông Vũ Đình Đ, bà Phạm Thị Ph:* Vào ngày 03/8/2017 vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 210, tờ bản đồ số 08, diện tích 160,13m² tại Phường 12, thành phố Đ của người chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị X. Trước khi nhận chuyển nhượng đất thì vợ chồng ông, bà đã xem xét tìm hiểu kỹ thấy rằng thửa đất nêu trên của bà X đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 298449 ngày 18/8/2016. Quá trình tiến hành các thủ tục chuyển nhượng đất giữa bên chuyển nhượng là bà X và bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông, bà đã thực hiện đầy đủ đúng trình tự thủ tục mà pháp luật quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cụ thể giữa vợ chồng ông, bà và bà X có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng, chứng thực. Sau khi chuyển nhượng hợp pháp vợ chồng ông, bà đã làm đầy đủ các thủ tục sang tên với thửa đất nói trên.

Vợ chồng ông, bà xác định hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 210, tờ bản đồ số 08, diện tích 160,13m² mang tên Bùi Thị Ph, Vũ Đình Đ. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì vợ chồng ông, bà không đồng ý. Vợ chồng ông, bà có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3372, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/8/2017 giữa bà X với vợ chồng ông ông Đ, bà Ph và đã nhận được Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí số 863/TB-TA ngày 27/9/2019 tuy nhiên do không có đủ tiền để nộp nên không thực hiện việc đóng tạm ứng án phí đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Theo lời trình bày của Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng:* Đối với nội dung khiếu nại của vợ chồng ông Nguyễn H, bà Phạm Thị M liên quan đến việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BU 205387 cấp ngày 31/10/2014 tại thửa đất số 6, tờ bản đồ số 8, phường 12, thành phố Đ thì ngày 23/6/2015 Ủy ban nhân dân thành phố Đ có văn bản số 3417/UBND về việc kiểm tra hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 205387 cấp ngày 31/10/2014 với nội dung: Giao Thanh tra thành phố chủ trì phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra toàn bộ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 205387 cấp ngày

31/10/2014 cho ông Nguyễn H tại thửa đất số 6, tờ bản đồ số 8, Phường 12, thành phố Đ.

Ngày 15/7/2015 Thanh tra thành phố Đ có báo cáo số 243/BC-TTr về việc thẩm tra hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 205387 cấp ngày 31/10/2014 cho ông Nguyễn H tại thửa đất số 6, tờ bản đồ số 8, phường 12, thành phố Đ.

Ngày 17/7/2015 Ủy ban nhân dân thành phố Đ ban hành văn bản số 3972/UBND về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 205387 cấp ngày 31/10/2014 cho ông, bà Nguyễn H – Phạm Thị M với nội dung thông báo việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 205387 cấp ngày 31/10/2014 cho ông, bà Nguyễn H – Phạm Thị M với lý do:

Qua kiểm tra hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 205387 cấp ngày 31/10/2014 cho ông, bà Nguyễn H – Phạm Thị M tại thửa đất số 6, tờ bản đồ số 8, phường 12, thành phố Đ và nội dung làm việc với ông, bà Nguyễn H – Phạm Thị M nhận thấy trong quá trình thiết lập hồ sơ hiện trạng phần đất cấp quyền sử dụng cho ông, bà có tổng diện tích 837,36m² ông Nguyễn H đã có ý chỉ sai ranh giới sử dụng đất sang phần đất đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị X có diện tích 160m². Do đó, việc Ủy ban nhân dân thành phố Đ xét cấp toàn bộ diện tích nêu trên cho ông, bà là không đúng quy định (có 160m² cấp không đúng đối tượng sử dụng đất).

Căn cứ khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 quy định Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất.

Do đó, việc Ủy ban nhân dân thành phố Đ thông báo cho ông, bà Nguyễn H – Phạm Thị M việc Ủy ban nhân dân thành phố Đ sẽ thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 205387 cấp ngày 31/10/2014 đã cấp cho vợ chồng ông, bà đối với thửa đất số 6, tờ bản đồ số 8, phường 12 với lý do như trên.

Ngày 03/8/2015 ông, bà Nguyễn H – Phạm Thị M có đơn khiếu nại gửi Ủy ban nhân dân thành phố Đ về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 205387 cấp ngày 31/10/2014.

Ủy ban nhân dân thành phố Đ giao Thanh tra thành phố Đ tiến hành thẩm tra, xác minh nội dung đơn khiếu nại của ông, bà Nguyễn H – Phạm Thị M. Xét báo cáo số 320/BC-TTr ngày 04/9/2015 của Thanh tra thành phố Đ, ngày 15/9/2015 UBND thành phố Đ ban hành Quyết định số 3236/QĐ-UBND giải quyết khiếu nại ông Nguyễn H Minh với nội dung: “Không chấp nhận đơn của ông, bà Nguyễn H – Phạm Thị M khiếu nại không đồng ý với thông báo số 3972/UBND ngày 17/7/2015 của UBND thành phố Đ về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 205387 cấp ngày 31/10/2014 của ông, bà.”

Đối với việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị X thì qua thu thập hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đ cho thấy: Nguồn gốc đất của bà Nguyễn Thị X đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do bà Nguyễn Thị X sang nhượng của ông, bà Nguyễn H – Phạm Thị M, cụ thể:

Ngày 21/3/2003, ông, bà Nguyễn H – Phạm Thị M làm giấy sang nhượng đất cho bà Nguyễn Thị X với nội dung: “...Nguyên chúng tôi có lô đất số 6 thuộc tờ bản đồ 48C3, Phường 12. Nay vợ chồng tôi thống nhất sang nhượng 1 phần đất nói trên cho bà Nguyễn Thị X, hiện ngụ tại phường 12, thành phố Đ với diện tích 120m², ngang 6m, dài 20m...Kể từ ngày 21/8/2003, bà Nguyễn Thị X được trọn quyền sử dụng phần diện tích đất nói trên. Nếu có tranh chấp chúng tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật...”. Việc sang nhượng đất của ông, bà Nguyễn H – Phạm Thị M cho bà Nguyễn Thị X được cán bộ địa chính Phường 12 và Ủy ban nhân dân Phường 12 ký xác nhận ngày 21/8/2003.

Đến ngày 25/01/2005 ông, bà Nguyễn H – Phạm Thị M tiếp tục làm giấy sang nhượng đất cho bà Nguyễn Thị X với nội dung: “...Nay vợ chồng tôi thống nhất sang nhượng cho bà Nguyễn Thị X với số đất là 40m² (2x20) sát bên cạnh lô đất sang nhượng cho bà X thuộc thửa đất số 6, tờ bản đồ 48C3, phường 12 với số tiền 20 triệu đồng. Kể từ nay trở về sau bà X trọn quyền sử dụng diện tích trên. Nếu có tranh chấp chúng tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm”. Việc sang nhượng đất của ông, bà Nguyễn H – Phạm Thị M cho bà Nguyễn Thị X tại thời điểm này chỉ bằng hình thức viết tay không có xác nhận của các cấp có thẩm quyền.

Ngày 17/11/2015 bà Nguyễn Thị X làm đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với diện tích 160,13m² thuộc một phần thửa số 6, tờ bản đồ địa chính số 8, Phường 12, thành phố Đ.

Ngày 12/01/2016 Ủy ban nhân dân Phường 12 chủ trì phối hợp tổ dân phố Thái Thịnh, Phường 12, thành phố Đ lập phiếu lấy ý kiến khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị X với nội dung: “...Nguồn gốc thửa đất sang nhượng của ông Nguyễn H và bà Phạm Thị M, diện tích thửa đất 160m², tình trạng sử dụng đất không tranh chấp...”.

Đến ngày 14/01/2016 Ủy ban nhân dân phường 12 có thông báo số 03/TBCK-UBND về việc công khai hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị X với nội dung như sau “...Một phần thửa đất số 06, tờ bản đồ số 8, diện tích 160,13m², thời điểm bắt đầu sử dụng 21/8/2003, đất sang nhượng của ông Nguyễn H được Ủy ban nhân dân phường xác nhận ngày 21/8/2003. Hồ sơ được công khai trong thời gian 15 ngày kể từ ngày 14/01/2016 đến ngày 03/02/2016 tại trụ sở Ủy ban nhân dân Phường 12, thành phố Đ. Trường hợp có tranh chấp, khiếu nại thì đề nghị các đơn vị, gia đình cá nhân gửi đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân Phường 12 để được giải quyết. Nếu không

nhận được thông báo phản hồi về việc tranh chấp, khiếu nại thì Ủy ban nhân dân Phường 12 Đ lập hồ sơ trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Những thắc mắc, khiếu nại sau thời gian trên sẽ không được xem xét giải quyết”.

Ngày 03/02/2016 Ủy ban nhân dân Phường 12 có biên bản số 05/BB-UBND về việc kết thúc công khai hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị X tại một phần thửa đất số 6, tờ bản đồ 48C3, Phường 12, thành phố Đ với nội dung cụ thể: “...Trong quá trình công khai tại Ủy ban nhân dân Phường 12 kể từ ngày 14/01/2016 đến ngày 03/02/2016 Ủy ban nhân dân Phường 12 không nhận được đơn tranh chấp, khiếu nại nào đối với thửa đất xin cấp Giấy chứng nhận trên...”

Ngày 22/2/2016 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đ lập biên bản xác minh về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị X đối với một phần thửa đất số 6, tờ bản đồ số 8, Phường 12. Tại thời điểm xác minh có ông Nguyễn H, ông H có ý kiến phản họa đồ hiện trạng đất và ranh giới chưa thông qua ông H nên chưa ký giáp ranh. Ngoài ra phần đất 2m theo giấy tay chưa thống nhất. Ý kiến của bà X đã có Quyết định giải thích khiếu nại của Ủy ban nhân dân thành phố, đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho bà theo quy định.

Ngày 26/2/2015 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đ có văn bản số 209/VPĐK về việc giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị X với nội dung: “...Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đ trình Phòng Tài nguyên và Môi trường xem xét giải quyết”.

Tiếp theo, ngày 01/3/2016 Phòng Tài nguyên và Môi trường có báo cáo số 127/BC-TNMT về việc giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị X với nội dung: “...Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị X là chưa có cơ sở giải quyết. Có văn bản thông báo cho bà Nguyễn Thị X được rõ và đề nghị ông, bà liên hệ bộ phận 1 của UBND thành phố Đ để nhận lại hồ sơ theo quy định, đề nghị nộp hồ sơ giải quyết tranh chấp theo khoản 2 Điều 203 Luật đất đai năm 2013. Sau khi có kết quả giải quyết tranh chấp của cấp có thẩm quyền thì đề nghị gia đình bà Nguyễn Thị X liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để được hướng dẫn giải quyết hồ sơ theo quy định”.

Ngày 15/3/2016 bà Nguyễn Thị X đến Hội đồng tiếp dân thành phố Đ kiến nghị cho rằng văn bản số 1011/UBND ngày 09/3/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Đ thông báo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà không đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận do chưa được hòa giải tranh chấp ranh giới với hộ ông Nguyễn H là ngược với Quyết định số 3607/QĐ-UBND

ngày 21/10/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố Đ về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn H.

Ngày 25/4/2016 Ủy ban nhân dân thành phố Đ có văn bản số 2117/UBND về việc giải quyết đơn kiến nghị của bà Nguyễn Thị X với nội dung: "...Việc bà Nguyễn Thị X cho rằng văn bản số 1011/UBND ngày 09/3/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Đ thông báo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà không đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận do chưa được hòa giải tranh chấp ranh giới với hộ ông Nguyễn H là ngược với Quyết định số 3607/QĐ-UBND ngày 21/10/2015 của Ủy ban Nhân dân thành phố Đ về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn H là không đúng. Trường hợp ông Nguyễn H có tranh chấp đối với 01 phần diện tích đất đã sang nhượng nói trên, đề nghị ông liên hệ Tòa án nhân dân để được giải quyết theo Luật định. Trường hợp trong thời gian 30 ngày, ông Nguyễn H không phát sinh đơn tranh chấp hợp đồng dân sự đến Tòa án nhân dân, Ủy ban Nhân dân thành phố Đ sẽ tiếp tục hoàn thiện hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị X theo đúng quy định hiện hành".

Tiếp theo, ngày 29/6/2016 Phòng Tài nguyên và Môi trường có văn bản số 606/TNMT về việc giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với nội dung: "...Để tránh tình trạng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi còn đang tranh chấp, phòng Tài nguyên và Môi trường đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai phối hợp Ủy ban nhân dân phường 12 tiến hành kiểm tra hiện nay ông Nguyễn H có đơn đề nghị hòa giải tại Ủy ban nhân dân Phường 12 hay không? Hoặc Ủy ban nhân dân Phường 12 có nhận thông báo thụ lý của Tòa án nhân dân hay chưa? Để làm cơ sở giải quyết hồ sơ theo quy định".

Ngày 01/7/2016 Ủy ban nhân dân Phường 12 có Thông báo số 57/TB-UBND trả lời đơn kiện của ông, bà Nguyễn H – Phạm Thị M với nội dung: "...Trong đơn kiến nghị của ông, bà có yêu cầu được hòa giải hai việc:

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị X cho lấy lại diện tích đất trồng cây hàng năm là 40m² mà ông bà đã đã cầm cố cho bà X năm 2005 và đến năm 2014 đã trả đủ số tiền.

- Yêu cầu thỏa thuận với bà Nguyễn Thị X cho ông, bà chuộc lại diện tích đất trồng cây hàng năm là 120m² mà ông, bà chuyển nhượng năm 2003.

Cả 02 yêu cầu này đều trái với nội dung của hai quyết định nêu trên của Ủy ban nhân dân thành phố Đ, Ủy ban nhân dân Phường 12 không có cơ sở hòa giải...".

Ngày 06/7/2016 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ có văn bản số 754/VPĐK về việc giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị X với

nội dung: "...Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đề nghị Ủy ban nhân dân Phường 12 xem xét kiểm tra có văn bản trả lời vấn đề theo đề nghị của Phòng Tài nguyên và Môi trường. Trên cơ sở đó Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ tiếp tục hoàn thiện hồ sơ xét cấp Giấy chứng nhận theo quy định".

Ngày 11/7/2016 Ủy ban nhân dân Phường 12 có văn bản số 38/UBND về việc giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị X với nội dung: "...Vào ngày 05/6/2016 ông Nguyễn H có gửi đơn đề nghị hòa giải vụ việc yêu cầu hòa giải tại Ủy ban nhân dân Phường 12. Qua xem xét đơn, ngày 07/7/2016 Ủy ban nhân dân Phường 12 đã có thông báo số 57/TB-UBND trả lời cho ông Nguyễn H với nội dung Ủy ban nhân dân Phường 12 không có cơ sở hòa giải các vụ việc mà ông Nguyễn H yêu cầu..."

Ngày 14/7/2016 Phòng Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 528/TTr-TNMT về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị X. Ngày 18/7/2016 Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 298449 cho bà Nguyễn Thị X với diện tích 160,13m² thuộc thửa đất số 210 (góc 6), tờ bản đồ số 8, Phường 12, thành phố Đ.

Từ những diễn biến nêu trên cho thấy: Sau khi Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 298449 ngày 18/7/2016 cho bà Nguyễn Thị X với diện tích 160,13m² thuộc thửa đất số 210 (góc 6), tờ bản đồ số 8, phường 12, thành phố Đ, ông, bà Nguyễn H – Phạm Thị M không có khiếu nại việc Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 298449 ngày 18/7/2016 cho bà Nguyễn Thị X với diện tích 160,13m² thuộc thửa đất số 210 (góc 6), tờ bản đồ số 8, Phường 12, thành phố Đ.

Việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông, bà Nguyễn H - Phạm Thị M thì tại văn bản số 430/VPĐK ngày 30/3/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận: Đến nay, ông, bà Nguyễn H - Phạm Thị M chưa nộp hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận cho phần đất còn lại thửa đất số 6, tờ bản đồ số 8, Phường 12, thành phố Đ.

Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

** Bà Nguyễn Thị Lệ D, người đại diện hợp pháp Phòng công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng trình bày:* Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị X với vợ chồng ông Vũ Đình Đ, bà Bùi Thị Ph có số công chứng 3372, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/8/8/2017 đối với quyền sử dụng đất là diện tích 160,13m² thuộc thửa đất số 210, tờ bản đồ số 08 tại Phường 12,

thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được công chứng, chứng thực theo đúng trình tự thủ tục. Do đó, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2019/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, quyết định:*

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, các Điều 157, 158, 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 130, 131, 132, 133, 136, 692, 696, 705, 706, 707, 708, 711 Bộ luật Dân sự năm 1995;

- Căn cứ các Điều 116, 122, 123, 131, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 166, 167, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ 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 6 Điều 15, điểm a khoản 7 Điều 27, khoản 1 Điều 48 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn H, bà Phạm Thị M về việc “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bà Nguyễn Thị X.

Tuyên xử:

1.1. Hủy “Giấy sang nhượng đất” ghi ngày 21/8/2003 và “Giấy sang nhượng đất” ghi ngày 25/01/2005 về việc chuyển nhượng lô đất có tổng diện tích là 160m² thuộc thửa đất số 210, tờ bản đồ số 08 tại Phường 12, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng giữa vợ chồng ông Nguyễn H, bà Phạm Thị M với bà Nguyễn Thị X.

1.2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3372, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng chứng thực ngày 04/8/2017 giữa bà Nguyễn Thị X với vợ chồng ông Vũ Đình Đ, bà Bùi Thị Ph theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 298449 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp cho bà Nguyễn Thị X ngày 18/8/2016 đối với lô đất có diện tích 160,13m² thuộc thửa số 210 (góc 6), tờ bản đồ số 08 (48c-III) tọa lạc tại Phường 12, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

1.3. Vợ chồng ông Nguyễn H, bà Phạm Thị M có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị X số tiền 1.051.368.125đ (một tỷ không trăm năm mươi một triệu ba trăm sáu mươi tám nghìn một trăm hai mươi lăm đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông Nguyễn H, bà Phạm Thị M về việc “Yêu cầu hủy Quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức”.

Tuyên xử:

2.1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 298449 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 18/8/2016 cho bà Nguyễn Thị X đối với lô đất có diện tích 160,13m² thuộc thửa số 210 (gốc 6), tờ bản đồ số 08 (48c-III) tọa lạc tại Phường 12, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2.2. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng căn cứ vào Bản án của Tòa án để giải quyết, xóa điều chỉnh đăng ký biến động đã đăng ký tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 298449 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp cho bà Nguyễn Thị X ngày 18/8/2016 đối với diện tích đất 160,13m² thuộc thửa số 210 (gốc 6), tờ bản đồ số 08 (48c-III) tọa lạc tại Phường 12, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; sang tên cho vợ chồng ông Vũ Đình Đ, bà Bùi Thị Ph.

2.3. Vợ chồng ông Nguyễn H, bà Phạm Thị M được quyền quản lý, sử dụng lô đất có diện tích 160,13m² thuộc thửa số 210 (gốc 6), tờ bản đồ số 08 (48c-III) tọa lạc tại Phường 12, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2.4. Vợ chồng ông Nguyễn H, bà Phạm Thị M có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được đăng ký kê khai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất có diện tích 160,13m² thuộc thửa 201 (gốc 6), tờ bản đồ số 8 (48c-III) tọa lạc tại Phường 12, thành phố Đ theo quy định của pháp luật.

Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, việc thi hành án và quyền kháng cáo vụ án theo luật định

Ngày 16/12/2019, bị đơn bà Nguyễn Thị X có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

** Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có quan điểm cho rằng:*

Giấy sang nhượng đất năm 2003 và 2005 là giả tạo, thực chất chỉ là hợp đồng vay. Giả sử hợp đồng chuyển nhượng là thật thì vị trí thửa đất cũng không chính xác, sự xác nhận của Ủy ban phường là qua loa. Năm 2014, khi Ủy ban nhân dân phường lấy ý kiến những người dân thì không ai có ý kiến gì. Giấy chuyển nhượng năm 2005 thể hiện 2m² sát bên cạnh đất bà X thì vị trí này ở đâu.

Điều này càng khẳng định rằng hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo. Án sơ thẩm là có căn cứ, đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

** Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn và người liên quan có quan điểm như sau:*

Phía nguyên đơn cho rằng đây là hợp đồng vay, nhưng không đưa ra được chứng cứ nào để chứng minh. Hợp đồng chuyển nhượng có ghi tứ cận rõ ràng, đồng thời có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường. Ông H, bà M cũng thừa

nhận đã nhận đủ tiền, sau khi nhận chuyển nhượng bà M đã xây bờ kè bao quanh để quản lý đất. Phía nguyên đơn sau đó đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất tranh chấp, phía bị đơn đã khiếu nại, nên Ủy ban nhân dân thu hồi giấy chứng nhận đã cấp cho nguyên đơn và cấp cho bị đơn phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng. Phía nguyên đơn cũng không có khiếu nại gì đến quyết định thu hồi này. Sau khi được cấp giấy chứng nhận, phía bị đơn đã chuyển nhượng cho ông Đ là hoàn toàn hợp pháp. Quyết định của bản án sơ thẩm là không có căn cứ và trái quy định của pháp luật.

Đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao có quan điểm như sau:*

Quyết định của bản án sơ thẩm là có căn cứ và đúng pháp luật. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, xét thấy:

[1] Về nội dung tranh chấp: Ông Nguyễn H, bà Phạm Thị M có quyền sử dụng 873,36 m² đất thuộc thửa số 6, tờ bản đồ số 8, phường 12, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng nhưng chưa Ủy ban nhân dân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[1.1] Ngày 21/8/2003, ông Nguyễn H chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị X một phần đất nêu trên có diện tích 120m², giá chuyển nhượng 50.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có lập văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực theo đúng quy định pháp luật. Các bên đương sự đều thừa nhận có chuyển nhượng đất trên thực tế và thừa nhận bà X đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng đất. Bà X cho rằng, hai bên đã tiến hành giao nhận đất và bà là người đang quản lý đất. Ông H, bà M lại cho rằng chưa giao đất, ông bà vẫn đang quản lý. Tuy nhiên, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện trên phần đất chuyển nhượng bà X là người xây kè đá bao quanh để quản lý đất, ông H, bà M thừa nhận bà X là người xây kè đá và ông bà không tranh chấp. Như vậy, có căn cứ khẳng định các bên đã thực hiện xong hợp đồng, đã trả đủ tiền và giao nhận đất. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định bà X không quản lý, sử dụng đất là không phù hợp với chứng cứ của vụ án.

[1.2] Ngày 25/01/2005, ông H, bà M tiếp tục chuyển nhượng cho bà X một phần đất nêu trên có diện tích 40m², tiếp giáp với phần đất đã chuyển nhượng trước đó, giá chuyển nhượng 20.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có lập văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực.

[2] Ông H, bà M khởi kiện cho rằng chỉ cầm cố phần đất này cho bà Xuân với giá 20.000.000 đồng, đã nhận đủ 20.000.000 đồng và sau đó đã trả lại số tiền 20.000.000 đồng cho bà X. Tuy nhiên, ông H, bà M không cung cấp được chứng

cứ để chứng minh chỉ cầm cố đất và đã trả lại số tiền 20.000.000 đồng. Trong khi đó, phía bà X không thừa nhận việc này, đồng thời nội dung văn bản chuyển nhượng thể hiện ông H, bà M chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà X và ông H, bà M thừa nhận đã nhận đủ số tiền 20.000.000 đồng. Như đã phân tích nêu trên, bà X là người xây kè đá bao quanh để quản lý toàn bộ phần đất đã nhận chuyển nhượng, ông H, bà M không tranh chấp. Như vậy, có căn cứ khẳng định các bên đã thực hiện xong hợp đồng.

[3] Như vậy có thể thấy rằng, tại thời điểm chuyển nhượng (năm 2003 và 2005) hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy có vi phạm quy định về hình thức (không được công chứng, chứng thực), quyền sử dụng đất chưa được cấp quyền sử dụng đất. Tuy nhiên sau đó, ngày 24/6/2014, ông H, bà M đã được Ủy ban nhân dân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích 873,36 m². Ngày 18/7/2016, bà X đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất đã nhận chuyển nhượng 160,13m². Sau đó, ngày 03/8/2017 bà X đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng 160,13m² cho ông Vũ Đình Đ, bà Phạm Thị Ph theo đúng quy định pháp luật.

Ngày 11/11/2016 mới phát sinh tranh chấp và yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án. (*Tòa án nhân dân thành phố Đ thụ lý vụ án số 187/2016/TLST-DS ngày 11/11/2016*).

Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do hợp đồng vi phạm quy định pháp quy định đã phân tích nêu trên; trong khi đó phía bị đơn yêu cầu công nhận hợp đồng.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn xét thấy: Các bên đã thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đã trả đủ tiền và giao nhận nhận đất. Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặc dù tại thời điểm chuyển nhượng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có vi phạm quy định theo hướng dẫn tại điểm a.4 và a.6 tiểu mục a, mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Tuy nhiên, theo hướng dẫn tại điểm B2 và B3 tiểu mục B, mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì:

Điểm B2: “*Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2, 3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này*”

Điểm B3: “Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... Và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng”. Theo hướng dẫn này thì, sau khi thực hiện hợp đồng, bà X đã xây kè đá xung quanh phần đất chuyển nhượng để quản lý đất, ông H, bà M không phản đối việc này nên cần công nhận hợp đồng.

[4] Từ những phân tích nêu trên và căn cứ vào hướng dẫn của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao như đã viện dẫn cho thấy, việc Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ pháp luật, đã ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Vì vậy, cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà M với bà X mới đúng quy định pháp luật.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[6] Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận; quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn và người có quyền, nghĩa vụ liên quan là có cơ sở, nên được chấp nhận.

[7] Do kháng cáo được chấp nhận, vì vậy phía bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị X, sửa bản án sơ thẩm số: 14/2019/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Căn cứ 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 6 Điều 15, điểm a khoản 7 Điều 27, khoản 1 Điều 48 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.

- Áp dụng Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn H, bà Phạm Thị M về việc “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bà Nguyễn Thị X và “Yêu cầu hủy Quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức”

2. Về chi phí tố tụng:

Vợ chồng ông H, bà X tự nguyện chịu 20.000.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản (đã tạm nộp và đã quyết toán xong).

Vợ chồng ông Đ, bà Ph tự nguyện chịu 14.383.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản (đã tạm nộp và đã quyết toán xong).

4. Về án phí:

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho vợ chồng ông Nguyễn H, bà Phạm Thị M. Vợ chồng ông H, bà M được nhận lại số tiền 1.750.000đ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 000262 ngày 07/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Bà Nguyễn Thị X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm. Được hoàn trả lại số tiền 300.000 đồng đã tạm nộp theo biên lai thu số 0019912 ngày 30/12/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Xuân Minh

Nguyễn Văn Hùng

Phạm Công Mười