

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 137/2023/DS-PT
Ngày: 14 - 8 - 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 Nguyễn Văn Đức

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: Bà Nguyễn Thị Thu
Hà - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 14 tháng 8 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét
xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 108/2023/TLPT-DS ngày 16 tháng
6 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 10/3/2023 của Tòa án
nhân dân thành phố ĐL bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 182/2023/QĐ-PT ngày 03/7/2023;
Thông báo về việc mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 593/TB-TA ngày
04/8/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Tăng Hải Ngọc S, sinh năm: 1991; cư trú tại số 39 THT,
phường T, thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc Q, sinh năm: 1984; cư
trú tại số 279/15, đường Y, phường T, thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk. Có
đơn xét xử vắng mặt.

(Văn bản ủy quyền ngày 11/5/2020).

- Bị đơn:

1/ Ông Huỳnh Ngọc L, sinh năm: 1963; bà Mai Thị H, sinh năm: 1965; cư
trú tại số 156/3 thôn TX, xã X, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L: Bà Mai Thị H, sinh năm: 1965; cư trú tại số 156/3, thôn TX, xã X, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

(Văn bản ủy quyền ngày 05/7/2021).

2/ Ông Huỳnh Ngọc H1, sinh năm: 1987; cư trú tại số 156/3 thôn TX, xã X, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

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

1/ Ông Phạm Thế B, sinh năm: 1981; bà Đinh Thị Thu C, sinh năm: 1980; cư trú tại tổ 1, thôn TX2, xã X, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

2/ Bà Phạm Thị Đăng K, sinh năm: 1979; cư trú tại số 6/8 TQC, Phường M, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

3/ Ban quản lý rừng L; trụ sở: Số 29 B, Phường B, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Mạnh H1 - Chức vụ: Trưởng ban.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Q1, sinh năm: 1976; địa chỉ: Số 29 B, Phường B, thành phố ĐL. Vắng mặt.

(Văn bản ủy quyền ngày 02/12/2021).

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố ĐL.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Tăng Hải Ngọc S; cũng như lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Quốc Q:

Ngày 22/4/2019, ông L, bà H cùng con trai là ông H1 có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông S diện tích đất 2,5 ha tại hố 8, xã X, thành phố ĐL; có tứ cận phía Đông giáp đất ông Huỳnh Ngọc X, phía Nam giáp đất ông Từ Y, phía Bắc và phía Tây giáp rừng, giá chuyển nhượng là 1.350.000.000đ. Do đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng với nhau, không qua công chứng, chứng thực. Việc thanh toán tiền được chia làm 03 đợt; đợt 01: đặt cọc 150.000.000đ; đợt 02: 20 ngày kể từ ngày đặt cọc bên nhận chuyển nhượng sẽ thanh toán cho bên chuyển nhượng 600.000.000đ; đợt 03: 02 tháng sau kể từ ngày đặt cọc bên nhận chuyển nhượng sẽ thanh toán tiếp cho bên chuyển nhượng số tiền còn lại là 600.000.000đ; hình thức thanh toán, ông S sẽ chuyển tiền vào tài khoản của ông H1 (con trai ông L, bà H) tại - Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam; số tài khoản 64110000783039. Ngày 21/6/2019, ông H1 (đại diện cho gia đình ông L, bà H) có viết giấy nhận tiền, xác nhận ông S đã thanh toán đủ số tiền mua đất là

1.350.000.000đ và gia đình ông H1 đã bàn giao đất, các giấy tờ liên quan đến lô đất cho ông S. Sau đó, ông S và gia đình ông H1 đi làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông S mới được biết trước khi gia đình ông L, bà H, ông H1 chuyển nhượng cho ông S thì ông L, bà H, ông H1 đã ký giấy sang nhượng lô đất trên và nhận tiền cọc của ông B, bà C. Vì vậy, ông S và ông L, bà H, ông H1 không thể làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ngày 28/8/2019 ông H1 (đại diện cho gia đình ông L, bà H) có ký biên bản thỏa thuận đền bù hợp đồng, trả lại số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận là 1.350.000.000đ và bồi thường cho ông S số tiền do vi phạm hợp đồng là 150.000.000đ. Việc thanh toán số tiền trên được chia làm 03 đợt: đợt 1 từ ngày 28/8/2019 đến ngày 11/9/2019 thanh toán 500.000.000đ; đợt 2 từ ngày 28/8/2019 đến ngày 28/9/2019 thanh toán 500.000.000đ; đợt 3 từ ngày 28/8/2019 đến ngày 28/10/2019 thanh toán 500.000.000đ nhưng đến nay ông L, bà H, ông H1 vẫn chưa thanh toán cho ông S số tiền như hai bên đã thỏa thuận.

Nay ông S yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và ông L, bà H, ông H1; buộc ông L, bà H, ông H1 phải thanh toán cho ông S tổng số tiền là 1.652.000.000đ, trong đó tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận là 1.350.000.000đ; tiền lãi suất phát sinh theo quy định của Ngân hàng Nhà nước từ ngày 11/9/2019 đến ngày 31/8/2020 là 152.000.000đ và tiền phạt do vi phạm hợp đồng là 150.000.000đ. Ông S không yêu cầu Tòa án tính giá trị trượt giá nên không yêu cầu định giá diện tích đất hai bên chuyển nhượng. Đối với chi phí đầu tư trên diện tích đất như hàng rào dây kẽm gai, cọc hàng rào, dây điện và dây kéo internet ông S không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

Theo lời trình bày của bị đơn bà Mai Thị H:

Năm 2018, bà và ông B có làm ăn với nhau, do công việc làm ăn không thuận lợi nên bà có nợ ông B 400.000.000đ, ông B ép bà viết giấy nhận nợ và yêu cầu bà bán vườn để trả nợ, lúc đó chồng bà bị tai nạn, gia đình quá khó khăn nên bà đã đồng ý. Khoảng tháng 01/2019, ông B xuống nhà bà thỏa thuận mua lại mảnh vườn của gia đình bà với giá 1.200.000.000đ và ông B đã đặt cọc số tiền 70.000.000đ, số tiền còn lại ông B hẹn 30 ngày sau sẽ trả đủ nên vợ chồng bà đã ký nhận số tiền đặt cọc trên của ông B. Sau đó ông B không nói gì đến chuyện chuyển nhượng nữa nên ngày 22/4/2019 vợ chồng bà cùng con trai là ông H1 đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông S với giá thỏa thuận là 1.350.000.000đ, gia đình bà đã nhận đủ tiền của ông S. Sau đó bà có xuống nhà ông B trả lại cho ông B số tiền đã đặt cọc thì ông B yêu cầu bà phải trả

cho ông B số tiền 1.200.000.000đ nhưng bà không có tiền trả và bà chỉ nợ ông B số tiền 400.000.000đ.

Nay ông S khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu gia đình bà trả lại cho ông S tổng số tiền là 1.652.000.000đ thì hiện nay gia đình quá khó khăn nên nếu ông S muốn gia đình bà bồi thường thì phải cho gia đình thời gian khôi phục và sang nhượng lại thì gia đình bà mới có tiền bồi thường cho ông S.

Theo lời trình bày của bị đơn ông Huỳnh Ngọc L:

Ngày 16/01/2019, vợ chồng ông và con trai là ông H1 có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông B khoảng 03ha đất có trồng cà phê, hồng, bơ tại hố 8, thôn Xuân Sơn, xã X, thành phố ĐL với giá thỏa thuận là 1.200.000.000đ, việc chuyển nhượng hai bên chỉ viết giấy tờ tay, không qua công chứng chứng thực vì đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông B mới thanh toán số tiền 70.000.000đ, số tiền còn lại ông B hẹn 01 tháng sau sẽ thanh toán nhưng ông B không thanh toán như đã hẹn nên bà H có cầm số tiền 70.000.000đ trả cho ông B, còn bà H có trả hay không thì ông không biết. Ngày 22/4/2019, vợ chồng ông và ông H1 chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông S với giá 1.350.000.000đ, việc chuyển nhượng hai bên chỉ viết giấy tay với nhau, không qua công chứng, chứng thực. Ông S đã giao đủ số tiền 1.350.000.000đ cho gia đình ông. Ông H1 là người đứng ra nhận số tiền này. Sau khi nhận đủ tiền thì gia đình ông đã giao đất cho ông S, khi ông S canh tác thì ông B vào nói vườn này ông B đã nhận chuyển nhượng.

Nay ông S khởi kiện thì ông chỉ đồng ý trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận của ông S là 1.350.000.000đ và tiền lãi suất chậm trả theo quy định của pháp luật. Đối với số tiền đền bù hợp đồng thì ông không đồng ý.

Theo lời trình bày của bị đơn ông Huỳnh Ngọc H1:

Ngày 22/4/2019, ông cùng với cha mẹ của ông là ông L, bà H và ông S có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất vườn khoảng 2,5ha đất có trồng cây hồng, bơ và cây cà phê tại hố 8, thôn Xuân Sơn, xã X, thành phố ĐL cho ông S, với giá hai bên thống nhất thỏa thuận là 1.350.000.000đ, sau khi thỏa thuận xong ông S đã đặt cọc cho ông số tiền 150.000.000đ (ông S chuyển tiền đặt cọc qua số tài khoản của ông là 64110000783039 cùng ngày 22/4/2019), số tiền còn lại 1.200.000.000đ ông S hẹn 20 ngày sau sẽ giao đủ. Sau đó ông S đã chuyển cho ông 1.200.000.000đ qua tài khoản của ông. Sau khi ông S thanh toán xong số tiền chuyển nhượng đất thì gia đình ông đã giao vườn cho ông S canh tác, ông S có

nhờ ông kéo mạng internet, kéo điện và thuê người rào lại khuôn viên vườn. Khoảng gần 01 tháng sau khi nhận vườn thì ông S có gọi nói với ông “hình như vườn ông S mua mẹ ông là bà H đã bán cho ai”. Trước khi chuyển nhượng cho ông S thì ngày 16/01/2019 cha mẹ ông là ông L, bà H có thỏa thuận chuyển diện tích đất trên cho ông B với giá hai bên thống nhất chuyển nhượng là 1.200.000.000đ, việc chuyển nhượng hai bên chỉ viết giấy tờ tay với nhau không qua công chứng, chứng thực. Ông B mới thanh toán số tiền 70.000.000đ, số tiền còn lại ông B hẹn 01 tháng sau sẽ thanh toán nhưng ông B không thanh toán nên bà H có cầm số tiền 70.000.000đ để trả cho ông B. Việc mua bán với ông B kết thúc nên gia đình ông mới bán diện tích đất này cho ông S. Sau khi hai bên xảy ra tranh chấp thì ngày 28/8/2019 ông và ông S có ký biên bản thỏa thuận đền bù hợp đồng, theo như biên bản thỏa thuận thì gia đình ông sẽ có trách nhiệm trả cho ông S số tiền bán đất đã nhận là 1.350.000.000đ và 150.000.000đ là số tiền gia đình ông bồi thường do vi phạm hợp đồng. Việc ký biên bản thỏa thuận này chỉ có ông ký. Do hoàn cảnh khó khăn nên gia đình ông vẫn chưa trả được cho ông S số tiền trên.

Nay ông S khởi kiện yêu cầu ông cùng ông L, bà H phải trả lại cho ông S tổng số tiền 1.652.000.000đ thì ông đồng ý trả lại cho ông S số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận là 1.350.000.000đ và tiền lãi suất chậm trả theo quy định của pháp luật. Đối với tiền phạt do vi phạm hợp đồng là 150.000.000đ thì ông yêu cầu được thương lượng lại với ông S.

Theo lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thế B, bà Đinh Thị Thu C:

Ngày 16/01/2019, bà H có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông bà diện tích đất khoảng 03ha đất nông nghiệp có trồng cây cà phê, hồng, bơ đã được thu hoạch với giá thỏa thuận là 1.200.000.000đ, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên hai bên chỉ viết giấy tay với nhau có ông L (chồng bà H) và con trai bà H là ông H1 ký vào giấy tờ chuyển nhượng. Ông bà đã giao đủ số tiền 1.200.000.000đ cho bà H và bà H cũng viết giấy biên nhận số tiền trên. Sau khi giao nhận tiền xong ông bà đã tiếp quản vườn để canh tác. Ngày 05/4/2019, do không có nhu cầu sử dụng nên ông bà đã chuyển nhượng lại cho bà K với giá 730.000.000đ, bà K đã thanh toán đủ số tiền mua đất cho ông bà. Hiện nay bà K đang quản lý sử dụng diện tích đất trên.

Nay ông S khởi kiện ông L, bà H, ông H1 thì ông bà xác định không liên quan gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với việc

chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà H, ông H1 và ông bà; giữa ông bà và bà K thì ông bà không yêu cầu gì, nếu sau này các bên phát sinh tranh chấp thì ông bà sẽ yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác.

Theo lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Đăng K:

Bà và ông B, bà C có thỏa thuận chuyển nhượng với nhau diện tích đất 14.732,69m² tại hố 8, thôn Xuân Sơn, xã X, thành phố ĐL với giá hai bên thỏa thuận 730.000.000đ. Bà đã thanh toán đủ số tiền cho ông B, bà C. Việc chuyển nhượng hai bên chỉ viết giấy tờ tay với nhau, chưa làm thủ tục sang tên theo quy định do đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng xong ông B, bà C đã bàn giao đất cho bà.

Nay ông S khởi kiện ông L, bà H, ông H1 thì bà đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B, bà C và bà thì bà không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết trong vụ án này, để hai bên tự giải quyết với nhau, nếu sau này các bên phát sinh tranh chấp bà sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Theo lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ban quản lý rừng L:

Qua đối chiếu họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 13/5/2021 do Công ty trách nhiệm hữu hạn An Thịnh Lâm Đồng thiết lập, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Ban quản lý rừng L và các hồ sơ liên quan khác được lưu trữ tại đơn vị. Theo Quyết định số 2016/QĐ-UBND ngày 09/10/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng về việc phê duyệt kết quả điều chỉnh quy hoạch đất sản xuất lâm nghiệp và cơ cấu 03 loại rừng tỉnh Lâm Đồng giai đoạn 2016 - 2025, định hướng đến năm 2030 thì toàn bộ vị trí, diện tích lô đất trên là đất quy hoạch lâm nghiệp. Theo Quyết định số 1424/QĐ-UBND ngày 02/7/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng về việc điều chỉnh phạm vi, ranh giới, diện tích đất lâm nghiệp và cơ cấu 03 loại rừng giao Ban quản lý rừng L quản lý và bản đồ kèm theo thì toàn bộ vị trí, diện tích lô đất nằm trong ranh giới quản lý của Ban quản lý rừng L và nằm trong phần diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CS 169294 cấp ngày 20/11/2019 cho Ban quản lý rừng L theo Quyết định số 1424/QĐ-UBND.

Lô đất hiện nay các đương sự đang tranh chấp là thuộc phạm vi, ranh giới đất lâm nghiệp, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ban quản lý rừng L quản lý, sử dụng vào mục đích lâm nghiệp. Ban quản lý rừng L đề nghị

các đương sự giữ nguyên hiện trạng lô đất để Ban quản lý rừng L quản lý theo quy định. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Ban quản lý rừng L đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 10/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm. Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Tăng Hải Ngọc S về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với ông Huỳnh Ngọc L, bà Mai Thị H, ông Huỳnh Ngọc H1.

Tuyên bố “Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/4/2019” giữa ông Tăng Hải Ngọc S và ông Huỳnh Ngọc L, bà Mai Thị H, ông Huỳnh Ngọc H1 vô hiệu.

Buộc ông Huỳnh Ngọc L, bà Mai Thị H, ông Huỳnh Ngọc H1 có trách nhiệm liên đới trả cho ông Tăng Hải Ngọc S tổng số tiền là 1.502.000.000đ, trong đó tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận là 1.350.000.000đ và tiền lãi suất là 152.000.000đ.

2. Giao lô đất có diện tích 13.192,1m² thuộc tiểu khu 166, xã X, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng cho Ban quản lý rừng L quản lý theo quy định của pháp luật.

(Có Họa đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

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 24/3/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố ĐL có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐ-VKS-DS ngày 24/3/2023. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm đã quyết định về việc “Giao lô đất có diện tích 13.192m² thuộc tiểu khu 166, xã X, thành phố ĐL cho Ban quản lý rừng L quản lý theo quy định của pháp luật”.

Tại phiên tòa,

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 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Chấp nhận kháng nghị số 04/QĐ-VKS-DS ngày 24/3/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố ĐL. Hủy 01 phần bản án sơ thẩm về việc giao lô đất có diện tích 13.192,1m² thuộc tiểu khu 166, xã X, thành phố

ĐL cho Ban quản lý rừng L quản lý theo quy định của pháp luật; các phần khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp:

[1.1] Xuất phát từ việc ông S và ông L, bà H, ông H1 có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích khoảng 2.5ha thuộc tiểu khu 166, xã X, thành phố ĐL. Sau khi ký kết hợp đồng, ông S phát hiện diện tích đất này ông L, bà H, ông H1 đã chuyển nhượng cho ông B, bà C và diện tích đất chuyển nhượng này là đất lâm nghiệp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ban quản lý rừng L, nên ông S khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên và yêu cầu ông L, bà H, ông H1 phải trả tổng số tiền là 1.652.000.000đ, trong đó tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận là 1.350.000.000đ; tiền lãi suất phát sinh theo quy định của Ngân hàng Nhà nước từ ngày 11/9/2019 đến ngày 31/8/2020 là 152.000.000đ và tiền phạt do vi phạm hợp đồng là 150.000.000đ. Còn ông L, bà H, ông H1 không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên các bên phát sinh tranh chấp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là có căn cứ.

[1.2] Sau khi xét xử sơ thẩm, các đương sự không kháng cáo đối với phần nội dung vụ án liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Viện kiểm sát cũng không kháng nghị về phần này nên đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn, kháng cáo kháng nghị.

[2] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố ĐL cho rằng Ban quản lý rừng L và các đương sự không yêu cầu khởi kiện tranh chấp đối với diện tích đất 13.192,1m² thuộc tiểu khu 166, xã X, thành phố ĐL nên việc Tòa án cấp sơ thẩm giao diện tích 13.192,1m² thuộc tiểu khu 166, xã X, thành phố ĐL cho Ban quản lý rừng L quản lý sẽ làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người khác đang sử dụng diện tích đất này nếu Ban quản lý rừng L yêu cầu thi hành án là giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của các đương sự theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Hồ sơ vụ án thể hiện: Diện tích đất 13.192,1m² thuộc tiểu khu 166, xã X, thành phố ĐL theo kết quả đo đạc của Công ty TNHH AT ngày 09/3/2023 thì diện tích đất này thuộc đất quy hoạch lâm nghiệp theo Quyết định số 2016/QĐ-UBND ngày 09/10/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng về việc phê duyệt kết quả điều chỉnh quy hoạch đất sản xuất lâm nghiệp và cơ cấu 03 loại rừng tỉnh

Lâm Đồng giai đoạn 2016-2025, định hướng đến năm 2030 và Quyết định số 1424/QĐ-UBND ngày 02/7/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng về việc điều chỉnh phạm vi, ranh giới diện tích đất lâm nghiệp và toàn bộ diện tích đất các bên thực hiện hiện việc chuyển nhượng là đất lâm nghiệp nằm trong tổng diện tích Ban Quản lý rừng L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 169294 vào ngày 20/11/2019 theo Quyết định số 1424/QĐ-UBND ngày 02/7/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng nên việc chuyển nhượng diện tích đất của các bên là trái quy định của pháp luật nên vô hiệu.

Do các bên đương sự trong vụ án không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nguyên đơn không yêu cầu Tòa án định giá xác định các chi phí đầu tư như hàng rào dây kẽm gai, cọc hàng rào, dây kéo internet và không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét và giành quyền khởi kiện cho các bên đương sự khi có tranh chấp là đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự trong vụ án.

Như phân tích trên, đối tượng để các bên thực hiện giao kết hợp đồng là diện tích đất 13.192,1m² thuộc tiểu khu 166, xã X, thành phố ĐL là đất lâm nghiệp do Ban quản lý rừng L quản lý, mặc dù Ban quản lý rừng L không yêu cầu khởi kiện và các đương sự trong vụ án không tranh chấp đối với phần diện tích đất này nên Tòa án cấp sơ thẩm giao diện tích đất này cho Ban quản lý rừng L quản lý là đúng chủ thể được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phù hợp chức năng quản lý Nhà nước đối với loại đất này. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố ĐL, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Nghị quyết 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.

Không chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐ-VKS-DS ngày 24/3/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố ĐL.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 10/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố ĐL.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Tăng Hải Ngọc S về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với ông Huỳnh Ngọc L, bà Mai Thị H, ông Huỳnh Ngọc H1.

Tuyên bố Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/4/2019 giữa ông Tăng Hải Ngọc S và ông Huỳnh Ngọc L, bà Mai Thị H, ông Huỳnh Ngọc H1 vô hiệu.

Buộc ông Huỳnh Ngọc L, bà Mai Thị H, ông Huỳnh Ngọc H1 có trách nhiệm liên đới trả cho ông Tăng Hải Ngọc S tổng số tiền là 1.502.000.000đ (một tỷ năm trăm lẻ hai triệu đồng), trong đó tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận là 1.350.000.000đ (một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng) và tiền lãi suất là 152.000.000đ (một trăm năm mươi hai triệu đồng).

2. Giao lô đất có diện tích 13.192,1m² thuộc tiểu khu 166, xã X, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng cho Ban quản lý rừng L quản lý theo quy định của pháp luật.

(Có Họa đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

3. Về chi phí tố tụng: Ông Huỳnh Ngọc L, bà Mai Thị H, ông Huỳnh Ngọc H1 có trách nhiệm liên đới thanh toán lại cho ông Tăng Hải Ngọc S số tiền 12.743.000đ (mười hai triệu bảy trăm bốn mươi ba nghìn đồng).

4. Về án phí: Buộc ông Tăng Hải Ngọc S phải chịu 7.500.000đ án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 31.080.000đ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003275 ngày 29/10/2020 và số 0001979 ngày 06/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố ĐL; Ông S được nhận lại số tiền 23.580.000đ tạm ứng án phí còn thừa.

Buộc ông Huỳnh Ngọc L, bà Mai Thị H, ông Huỳnh Ngọc H1 phải chịu 57.360.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về nghĩa vụ thi hành án:

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

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 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. DL;
- CCTHADS Tp. DL;
- Đường 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