

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 34/2024/DS-PT

Ngày: 21-3-2024

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, kiện đòi tài sản, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Tâm

Ông Nguyễn Văn Thanh

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Nguyễn Thị Thanh Hương – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 3 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 229/2023/TLPT-DS ngày 19 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, kiện đòi tài sản, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 19/2023/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 407/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 12 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 254/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 12 năm 2023, Thông báo hoãn phiên tòa số 74/TB-TA ngày 23 tháng 01 năm 2024, Thông báo về việc mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 114/TB-TA ngày 26 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Vợ chồng ông Bùi Văn P, sinh năm 1950, bà Nguyễn Thị Kim L (đã chết).

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của vợ chồng ông P, bà L:

1. Bà Nguyễn Thùy Phi P1, sinh năm: 1972; cư trú tại số B, đường P, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Anh T, sinh năm: 1974; cư trú tại số D, T, tổ dân phố L thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Huỳnh C, sinh năm: 1976; cư trú tại số E, đường H, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

4. Chị Bùi Nguyễn Thanh T1, sinh năm: 1990; cư trú tại số D T, tổ dân phố L thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

5. Anh Bùi Nguyễn Thanh H, sinh năm: 1992; cư trú tại số D T, tổ dân phố L thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà P1; anh H; ông T; chị T1: Ông Nguyễn Huỳnh C, sinh năm 1976; cư trú tại số E, đường H, Phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 278, 279, 280, 281, quyền số 01/2022 SCT/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 Năm chứng nhận ngày 16/02/2022); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Lê Nhân K, sinh năm: 1969; địa chỉ liên hệ: số D, cư xá B, đường D, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh – Luật sư của Văn phòng L2 - Đoàn Luật sư Thành phố H; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Ngô Đình P2, sinh năm: 1959; cư trú tại số B, đường P, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Bà Đoàn Thị Tuyết N, sinh năm: 1966; cư trú tại số A, đường Đ, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 6793, quyền số 06/2021TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 20/11/2021); có mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ: khu H huyện Đ, số A, đường H, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp:

+ Ông Dương Đức Đ, là người đại diện theo pháp luật (Chủ tịch Ủy ban nhân dân);

+ Ông Lưu Đình C1, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 06/3/2020); vắng mặt.

2. Văn phòng C2; địa chỉ: số E, đường P, Phường C, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Thùy T2, là người đại diện theo pháp luật (Trưởng Văn phòng); vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Thanh B, sinh năm: 1965; cư trú tại số nhà B, đường P, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

4. Ông Hà Ngọc T3, sinh năm: 1976; cư trú tại thôn N, xã K, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm: 1955; cư trú tại số nhà H, đường T, Phường I, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

6. Vợ chồng ông Nguyễn Văn T4, sinh năm: 1953, bà Huỳnh Thị Mỹ D, sinh năm: 1960; cư trú tại số A, đường N, khu phố B, thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

7. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L; địa chỉ: Trung tâm hành chính tỉnh L, số C, đường T, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp:

+ Ông Nguyễn Phú T5, là người đại diện theo pháp luật (Giám đốc);

+ Bà Trần Thị L1, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 12/8/2022); vắng mặt.

8. Văn phòng C2; địa chỉ: số A, đường H, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng;

Người đại diện hợp pháp:

+ Ông Hoàng Đức N2, là người đại diện theo pháp luật (Trưởng Văn phòng);

+ Bà Trần Thị H1, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 31/7/2020); vắng mặt.

- *Người kháng cáo:*

+ Ông Nguyễn Huỳnh C, bà Nguyễn Thùy Phi P1, ông Nguyễn Anh T, chị Bùi Nguyễn Thanh T1, anh Bùi Nguyễn Thanh H – Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn.

+ Ông Ngô Đình P2 – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của ông Nguyễn Huỳnh C, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn và cũng là người đại diện cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn thì:

Đến nay ông xác nhận vợ chồng ông P, bà L không chuyển nhượng diện tích đất 2.325m² thuộc các thửa 217, 274, 275, 276, 271, 272, 273, 269, 264, 265 và diện tích đất 1.786m² thuộc các thửa 268, 270, 257, 261, 262, 354, 349, 353 tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cho ông Ngô Đình P2. Việc vợ chồng ông P, bà L ký vào các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3383 ngày 05/11/2010 và số 3397 ngày 08/11/2010 được Văn phòng C3 (nay là

Văn phòng C2) là do ông Hà Ngọc T3, bà Nguyễn Thị N1 lừa dối. Trước đây, do cần vốn làm ăn nên ông P bà L có cầm cố 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M516244 và M516245 để vay vốn của bà N1, sau đó bà N1 nói với vợ chồng ông P, bà L đến Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C2 Phạm Thị Thùy T6) ký vào hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền vào các ngày 05/11/2010 và 08/11/2010, tại thời điểm ký hợp đồng nêu trên thì chỉ có vợ chồng ông P, bà L, ông T3, bà N1 chứ không mặt có ông P2, khi ký thì vợ chồng ông P, bà L không đọc nội dung hợp đồng mới bị lừa dối ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, vợ chồng ông P, bà L không biết ông P2, bà B là ai, cũng không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với hai người này. Sau khi ký vào hợp đồng thì bà N1 đã đưa vợ chồng ông P, bà L số tiền 125.000.000đ nhưng lại yêu cầu vợ chồng ông P, bà L phải viết giấy nhận tiền với số tiền là 150.000.000đ (trong đó số tiền gốc là 125.000.000đ + 25.000.000đ là chi phí và lãi suất 15%), sau đó bà N1 có đưa thêm 30.000.000đ, hàng tháng bà N1 vẫn lấy tiền lãi với số tiền tăng lên theo từng tháng cho đến ngày 20/3/2011. Tuy nhiên, giấy nhận tiền nêu trên vợ chồng ông P, bà L đã làm thất lạc, do vợ chồng ông P, bà L không đóng đủ tiền lãi nên bà N1, ông T3 lấy 01 chiếc xe mô tô của vợ chồng ông P, bà L nhằm cản trở nợ đối với tiền lãi 02 tháng (tháng 02, 3 năm 2011), tính đến nay vợ chồng ông P, bà L chưa trả số tiền 155.000.000đ (tiền gốc) nêu trên cho bà N1.

Do đó, ông thấy rằng việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là do bị lừa dối chứ vợ chồng ông P, bà L không chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì vậy nay ông đại diện cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn vẫn giữ nguyên các yêu cầu:

+ Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C3 chứng nhận số 3383 ngày 05/11/2010 đối với diện tích đất 1.786m² và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C3 chứng nhận số 3397 ngày 08/11/2010 đối với diện tích đất 2.325m² và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 984267 và BE 984268 Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Ngô Đình P2.

+ Yêu cầu hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực số 5908 và 5909 ngày 10/8/2018 tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C2) và yêu cầu hủy cập nhật trang 4 đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 984267 và BE 984268 cập nhật tên ông Nguyễn Văn T4, bà Huỳnh Thị Mỹ D.

+ Yêu cầu ông Nguyễn Văn T4, bà Huỳnh Thị Mỹ D trả cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn số tiền 260.000.000đ vì đây là tiền nhà nước đền bù khi thu hồi diện tích 447,2m² để làm đường theo Quyết định số 1804/QĐ-UBND ngày 01/11/2018 của Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; ông T4, bà D nhận là không đúng đối tượng.

+ Yêu cầu buộc ông Ngô Đình P2 trả lại cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn hiện trạng đất ban đầu, nếu không thì phải trả cho các ông, bà khoản tiền 359.706.571đ để di dời nền đất trả lại hiện trạng ban đầu.

+ Yêu cầu ông Nguyễn Văn T4, bà Huỳnh Thị Mỹ D giao toàn bộ diện tích đất ở các thửa 217, 274, 275, 276, 271, 272, 273, 269, 264, 265 268, 270, 257, 261, 262, 354, 349, 353 (trừ 447,2m² đất đã thu hồi) tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Nếu ông T4, bà D không giao đất thì yêu cầu ông T4, bà D có trách nhiệm liên đới cùng ông Ngô Đình P2 trả cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn số tiền 7.045.097.000đ là giá trị theo định giá.

- Theo lời trình bày của bà Đoàn Thị Tuyết N, người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Đình P2, thì: Ngày 05/11/2010 ông Ngô Đình P2 có nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Bùi Văn P, bà Nguyễn Thị Kim L diện tích đất 2.325m² thuộc các thửa 217, 274, 275, 276, 271, 272, 273, 269, 264, 265, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng với giá chuyển nhượng là 200.000.000đ. Sau đó, đến ngày 08/11/2010 ông P2 tiếp tục nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông P, bà L diện tích đất 1.786m² thuộc các thửa 268, 270, 257, 261, 262, 354, 349, 353 tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cũng với giá 200.000.000đ, việc chuyển nhượng được xác lập tại Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C2).

Trước khi nhận chuyển nhượng thì ông P2 có đi xem xét thực địa tại các thửa đất do vợ chồng ông P, bà L là người chỉ ranh. Tại thời điểm chuyển nhượng ông Ngô Đình P2 đã giao đủ số tiền 400.000.000đ cho vợ chồng ông P, bà L. Bà L là người viết giấy nhận tiền và giao cho ông P2 giữ giấy này nhưng trong quá trình làm hồ sơ thì bị thất lạc nên đến nay ông P2 không có để giao nộp cho Tòa án. Phía ông P2 nghĩ việc chuyển nhượng đã thể hiện rõ trong hợp đồng chuyển nhượng nên không cần thiết phải có giấy viết tay nữa (nơi giao nhận tiền là tại quán cà phê của vợ chồng ông P, bà L trước đây tại số C, đường H, thị trấn T, huyện Đ). Ngày 08/11/2010 sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng xong thì ông P2 đi cùng vợ chồng ông P, bà L xuống thực địa thửa đất để giao đất. Tuy nhiên do vợ chồng ông P2 ở xa nên không canh tác trên các thửa đất được mà để tạm thời cho vợ chồng ông P, bà L trông nom giúp, việc này hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói chứ không làm giấy tờ. Đến khoảng tháng 8/2011 ông P2 có yêu cầu vợ chồng ông P, bà L thu hoạch hoa màu để giao lại đất cho ông P2 thì vợ chồng ông P, bà L cứ hẹn nên đầu năm 2012 thì ông P2 bắt đầu có đơn yêu cầu hòa giải tại thị trấn D để lấy lại toàn bộ diện tích các thửa đất đã nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông P, bà L.

Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ về tài chính cho nhà nước thì đến ngày 30/6/2011 Ủy ban nhân dân huyện Đ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 984267 và số BE 984268 cho ông Ngô Đình P2.

Hiện nay diện tích đất 2.325m² thuộc các thửa 217, 274, 275, 276, 271, 272, 273, 269, 264, 265 và diện tích đất 1.786m² thuộc các thửa 268, 70, 257, 261, 262, 354, 349, 353 tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại thị trấn D, huyện Đ ông Ngô Đình P2 đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T4, bà Huỳnh Thị Mỹ D theo 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5908 và số 5909 ngày 10/8/2018 tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C2). Sau khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng thì vợ chồng ông T4, bà D đã làm thủ tục và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ điều chỉnh đăng ký biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên vợ chồng ông T4, bà D.

Đến nay, ông Ngô Đình P2 rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với ông Bùi Văn P, bà Nguyễn Thị Kim L về việc yêu cầu vợ chồng ông P, bà L giao toàn bộ diện tích đất thuộc các thửa 217, 274, 275, 276, 271, 272, 273, 269, 264, 265, 268, 270, 257, 261, 262, 354, 349, 353 tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Vì sau khi Bản án phúc thẩm số 16/2018/DS-PT ngày 30/01/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng có hiệu lực pháp luật thì Cơ quan thi hành án đã tiến hành giao đất cho ông P2 và ông P2 đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T4, bà D. Do vậy ông P2 không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Nguyễn Văn T4, bà Huỳnh Thị Mỹ D thì: Diện tích đất 2.325m² thuộc các thửa 217, 274, 275, 276, 271, 272, 273, 269, 264, 265 và diện tích đất 1.786m² thuộc các thửa 268, 70, 257, 261, 262, 354, 349, 353 tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng được ông Ngô Đình P2 chuyển nhượng cho vợ chồng ông, bà theo 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5908 và số 5909 ngày 10/8/2018 tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C2). Sau khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng thì vợ chồng ông, bà đã làm thủ tục và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ điều chỉnh đăng ký biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng sang tên vợ chồng ông, bà. Do việc nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nói trên là hợp pháp nên vợ chồng ông, bà không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn.

- Bà Nguyễn Thị Thanh B thống nhất với toàn bộ lời trình bày của ông P2 cũng như người đại diện theo ủy quyền của ông P2, không có ý kiến gì thêm.

- Theo lời trình bày của bà Nguyễn Thị N1 thì: Bà và ông Hà Ngọc T3 có cho vợ chồng ông P, bà L vay tiền và có nhận cầm cố 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M516244 và M516245 của vợ chồng ông P, bà L. Việc vợ chồng ông P, bà L đến Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C2 Phạm Thị Thùy T6) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M516244, M516245 là do ông P2 yêu cầu phải ký chuyển nhượng cho ông thì mới cho vay tiền. Tiền bà và ông T3 cho vợ chồng ông P, bà L vay là tiền của ông P2.

Việc bà và ông T3 có lấy xe mô tô của vợ chồng ông P, bà L để trừ tiền lãi là đúng. Bà xác định đến nay giữa bà và vợ chồng ông P, bà L không còn nợ tiền gì với nhau.

- Theo lời trình bày của ông Hà Ngọc T3 thì: Ông và bà N1 có cho vợ chồng ông P, bà L vay tiền và có nhận cầm cố 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông P, bà L. Việc ông và bà N1 có lấy xe mô tô của vợ chồng ông P, bà L để trừ tiền lãi là đúng. Đến nay ông không nhớ chính xác vợ chồng ông P, bà L còn nợ ông bao nhiêu tiền; ông cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này, nếu sau này phát sinh tranh chấp ông sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

- Theo lời trình bày của người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng Phạm Thị Thùy T6 thì: Văn phòng đã thực hiện đúng quy trình tiếp nhận và giải quyết việc công chứng đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3383 quyền số 08-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/11/2010 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3397, quyền số 08-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2010 do công chứng viên Nguyễn Thị Lệ M ký là đúng theo quy định pháp luật. Tại thời điểm giao kết hợp đồng nêu trên hai bên giao dịch đều có mặt tại văn phòng công chứng, đã nghe công chứng viên giải thích và hướng dẫn cụ thể đầy đủ về nội dung của hợp đồng nêu trên, hai bên ký là sự tự nguyện, không bị lừa dối ép buộc. Do vậy việc tranh chấp giữa ông P2 và vợ chồng ông P, bà L thì Văn phòng công chứng không có ý kiến gì.

- Theo lời trình bày của người đại diện hợp pháp của Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C2) trình bày: Vào ngày 10/8/2018 văn phòng C2 Võ Thị Thanh H2 có xác nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5909 và 5908, quyền số 03/2018TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Ngô Đình P2 và ông Nguyễn Văn T4, bà Huỳnh Thị Mỹ D. Việc Văn phòng C2 02 hợp đồng trên là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật trên cơ sở sự tự nguyện của các bên, nội dung công chứng không trái với pháp luật, đạo đức xã hội. Đối với việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5909 và 5908 quyền số 03/2018TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Ngô Đình P2 và ông Nguyễn Văn T4, bà Huỳnh Thị Mỹ D thì Văn phòng công chứng không có ý kiến gì.

- Theo lời trình bày của người đại diện hợp pháp của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L trình bày: Ngày 14/6/2011 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Bùi Văn P, bà Nguyễn Thị Kim L chuyển nhượng cho ông Ngô Đình P2 theo hợp đồng được Văn phòng công chứng Minh Tâm công chứng số 3383 quyền số 08-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/11/2010 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3397 quyền số 08-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2010. Căn cứ vào thành phần hồ sơ đã tiếp nhận đầy đủ, hợp lệ thì các ông, bà có tên trên có đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định, Chi nhánh Văn phòng đăng ký

đất đai huyện Đ cập nhật chỉnh lý biến động tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Đối với hồ sơ chuyển nhượng số công chứng 5909 và 5908 quyền số 03/2018TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Ngô Đình P2 và ông Nguyễn Văn T4, bà Huỳnh Thị Mỹ D. Căn cứ vào thành phần hồ sơ đã tiếp nhận đầy đủ, hợp lệ thì các ông, bà có tên trên có đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ cập nhật chỉnh lý biến động tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Đối với việc tranh chấp giữa ông Ngô Đình P2 và vợ chồng ông Bùi Văn P, bà Nguyễn Thị Kim L thì Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L không có ý kiến gì.

- Theo lời trình bày của người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện Đ thì: Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 984267 và số BE 984268 cho ông Ngô Đình P2 vào ngày 30/6/2011 trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/11/2010 và ngày 08/11/2010 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông P, bà L và bên nhận chuyển nhượng là ông P2 đã được Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C2) công chứng. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Đối với việc tranh chấp giữa ông Ngô Đình P2 và vợ chồng ông P, bà L thì Ủy ban nhân dân huyện Đ không có ý kiến gì.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 19/2023/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2023; Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn. Buộc ông Ngô Đình P2 có trách nhiệm trả cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn: ông Nguyễn Anh T, bà Nguyễn Thùy Phi P1, ông Nguyễn Huỳnh C, bà Bùi Nguyễn Thanh T1, ông Nguyễn Thanh H số tiền 7.045.097.000đ.

2. Không chấp nhận các yêu cầu:

2.1 Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 3383 ngày 05/11/2010 đối với diện tích đất 1.786m² và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3397 ngày 08/11/2010 đối với diện tích đất 2.325m² được xác lập tại Văn phòng C3 (nay là Văn phòng công chứng Phạm Thị Thùy T6) và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 984267 và BE 984268 Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Ngô Đình P2.

2.2 Yêu cầu hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực số 5908 và 5909 ngày 10/08/2018 tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C2) và yêu cầu hủy cập nhật trang 4 đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 984267 và BE 984268 cập nhật tên ông Nguyễn Văn T4, bà Huỳnh Thị Mỹ D.

2.3 Yêu cầu người có quyền lợi nghĩa ông Nguyễn Văn T4, bà Huỳnh Thị Mỹ D trả cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn số tiền 260.000.000đ đây là tiền nhà nước đền bù khi thu hồi diện tích 447,2m² để làm đường theo Quyết định số 1804/QĐ-UBND ngày 01/11/2018 của Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2.4 Yêu cầu buộc ông Ngô Đình P2 trả lại hiện trạng đất ban đầu nếu không trả lại hiện trạng đất thì buộc ông P2 phải trả cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn khoản tiền 359.706.571đ để ông bà di dời nền đất trả lại hiện trạng đất ban đầu.

2.5 Yêu cầu ông Nguyễn Văn T4, bà Huỳnh Thị Mỹ D giao toàn bộ diện tích đất ở các thửa 217, 274, 275, 276, 271, 272, 273, 269, 264, 265 268, 270, 257, 261, 262, 354, 349, 353 tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Nếu ông T4, bà D không giao đất thì yêu cầu ông T4, bà D liên đới cùng ông Ngô Đình P2 trả cho các ông, bà số tiền 7.045.097.000đ là giá trị theo định giá.

3. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Đình P2 về yêu cầu ông Bùi Văn P, bà Nguyễn Thị Kim L giao toàn bộ diện tích đất thuộc các thửa 217, 274, 275, 276, 271, 272, 273, 269, 264, 265, 268, 270, 257, 261, 262, 354, 349, 353 tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 05/9/2023 ông Nguyễn Huỳnh C, bà Nguyễn Thùy Phi P1, ông Nguyễn Anh T, chị Bùi Nguyễn Thanh T1, anh Bùi Nguyễn Thanh H kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm; đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu tuyên hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 5908; 5909. Tuyên hủy cập nhật biến động tại trang 4 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 984267, BE 984268. Buộc ông T4, bà D phải giao trả lại toàn bộ diện tích đất 1.810m² và diện tích 1.753m² theo họa đồ đo vẽ ngày 22/6/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ sau khi trừ đi phần diện tích 447,2m² mà Ủy ban nhân dân huyện Đ đã thu hồi theo Quyết định số 1804 ngày 01/11/2018. Buộc ông T4, bà D hoàn trả cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn số tiền 26.000.000đ. Buộc ông P2 có trách nhiệm trả lại hiện trạng sử dụng đất nông nghiệp ban đầu, nếu không phải chịu chi phí di dời, dọn dẹp hiện trạng là 359.709.517đ.

Ngày 08/9/2023 ông Ngô Đình P2 kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa,

Ông Nguyễn Huỳnh C, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn và cũng là người đại diện cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn rút một phần kháng cáo về việc yêu cầu buộc ông Ngô Đình P2 trả

lại hiện trạng đất ban đầu; nếu không trả lại hiện trạng đất thì buộc ông P2 phải trả cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn khoản tiền 359.706.571đ để các ông, bà di dời nền đất trả lại hiện trạng đất ban đầu; các phần khác vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà Đoàn Thị Tuyết N, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Vợ chồng ông Nguyễn Văn T4, bà Huỳnh Thị Mỹ D đồng ý hỗ trợ số tiền 300.000.000đ cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn, tuy nhiên do ông Nguyễn Huỳnh C không đồng ý nên đề nghị giải quyết như Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án 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 chấp nhận việc rút kháng cáo đối với yêu cầu trả lại hiện trạng đất ban đầu hoặc thanh toán chi phí di dời, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung này; các phần khác đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự không chấp nhận kháng cáo của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn và bị đơn ông Ngô Đình P2, giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm đối với các phần bị kháng cáo này; đối với phần tuyên đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông P2 thì đề nghị hủy vì phần này cấp sơ thẩm đã đình chỉ bằng một quyết định trước đó.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc vợ chồng ông Bùi Văn P, bà Nguyễn Thị Kim L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 3383 ngày 05/11/2010 đối với diện tích đất 1.786m² và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3397 ngày 08/11/2010 đối với diện tích đất 2.325m² được xác lập tại Văn phòng công chứng Minh Tâm; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 984267 và BE 984268 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Ngô Đình P2; hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực số 5908 và 5909 ngày 10/08/018 tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C2) và yêu cầu hủy cập nhật trang 4 đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 984267 và BE 984268 cập nhật tên ông Nguyễn Văn T4, bà Huỳnh Thị Mỹ D; yêu cầu vợ chồng ông T4, bà D trả cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn số tiền 260.000.000đ mà nhà nước đền bù khi thu hồi diện tích 447,2m² đất theo Quyết định số 1804/QĐ-

UBND ngày 01/11/2018 của Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; yêu cầu ông P2 trả lại cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của nguyên đơn hiện trạng đất ban đầu; nếu không trả lại hiện trạng đất thì phải trả cho các ông, bà khoản tiền 359.706.571đ để di dời nền đất trả lại hiện trạng đất ban đầu; yêu cầu vợ chồng ông T4, bà Mỹ D giao toàn bộ diện tích đất thuộc các thửa 217, 274, 275, 276, 271, 272, 273, 269, 264, 265 268, 270, 257, 261, 262, 354, 349, 353 (trừ 447,2m² đất đã thu hồi) tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Nếu vợ chồng ông T4, bà D không giao đất thì yêu cầu liên đới cùng ông P2 trả cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của nguyên đơn số tiền 7.045.097.000đ là giá trị quyền sử dụng đất theo chứng thư thẩm định giá. Ông P2 có đơn yêu cầu vợ chồng ông Bùi Văn P, bà Nguyễn Thị Kim L phải giao các thửa đất đã nhận chuyển nhượng vào các ngày 05, 08/11/2010 đồng thời không đồng ý với yêu cầu của vợ chồng ông P, bà L; vợ chồng ông T4, bà D cũng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông P, bà L nên các bên phát sinh tranh chấp.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” là chưa đầy đủ mà cần xác định thêm quan hệ tranh chấp là “*Kiện đòi tài sản*” mới phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Qua xem xét thì thấy rằng:

[2.1] Theo hồ sơ vụ án thể hiện: Nguồn gốc diện tích đất 2.325m² thuộc các thửa 217, 274, 275, 276, 271, 272, 273, 269, 264, 265 và diện tích đất 1.786m² thuộc các thửa 268, 270, 257, 261, 262, 354, 349, 353 tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Bùi Văn P, bà Nguyễn Thị Kim L vào ngày năm 1998.

Ngày 05/11/2010 vợ chồng ông P, bà L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 217, 274, 275, 276, 271, 272, 273, 269, 264, 265 cho ông Ngô Đình P2 với giá 200.000.000đ; đến ngày 08/11/2010 thì tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đối với các thửa đất số 268, 270, 257, 261, 262, 354, 349, 353 cho ông P2 với giá 200.000.000đ. Các hợp đồng này đều được Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C2) chứng nhận. Đến ngày 30/6/2011 ông P2 được đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nói trên.

Vợ chồng ông P, bà L cho rằng việc ông, bà ký vào các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là do ông Hà Ngọc T3, bà Nguyễn Thị N1 lừa dối vì trước đây do cần vốn làm ăn nên vợ chồng ông, bà có cầm cố 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M516244 và M516245 để vay vốn của bà N1. Khi thực hiện việc ký hợp đồng thì chỉ có vợ chồng ông P, bà L, ông T3, bà N1 chứ không có ông P2 và do không được đọc nên mới bị lừa dối ký vào Hợp đồng này. Còn

ông P2 thì cho rằng giữa hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất nói trên.

[2.2] Xét thấy: Căn cứ vào giấy vay tiền ngày 18/8/2010 thể hiện bà Nguyễn Thị N1 cho ông Bùi Văn P vay số tiền 150.000.000đ; để đảm bảo cho khoản vay thì vợ chồng ông P, bà L giao 02 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 516244, M516245 cho bà N1 giữ theo giấy giao nhận sổ đỏ ghi ngày 06/7/2010.

Tại các biên bản lấy lời khai thì bà N1 thừa nhận có cho vợ chồng bà L, ông P vay 200.000.000đ và nhận 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 516244, M516245 của vợ chồng ông P, bà L. Sau đó thì bà và ông T3 đã đưa hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho ông P2 để vay tiền nhưng ông P2 yêu cầu vợ chồng ông P, bà L phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới cho vay tiền. Bản thân bà N1 cũng xác định cho đến nay giữa bà với vợ chồng ông P, bà L không còn nợ khoản tiền nào với nhau. Bên cạnh đó, cũng theo lời khai của ông Hà Ngọc T3 thì ông cũng thừa nhận ông cùng bà N1 có cho vợ chồng ông P, bà L vay tiền và lấy 01 xe mô tô của vợ chồng ông P, bà L để trừ tiền lãi.

Như vậy, việc vợ chồng ông P, bà L có quan hệ vay tiền với bà N1, ông T3 là có xảy ra trên thực tế. Mặt khác, các chứng cứ thể hiện trong hồ sơ vụ án thì ngoài việc bà N1, ông T3 đã nhận cầm cố Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông P, bà L để đưa cho ông P2 để được vay tiền thì còn rất nhiều các trường hợp khác cũng giống tương tự như trường hợp của vợ chồng ông P, bà L. Đồng thời, kể từ thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng thì vợ chồng ông P, bà L vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất; ông P2 cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng có thỏa thuận là vẫn cho vợ chồng ông P, bà L sử dụng nhưng không cung cấp được căn cứ chứng minh nên không có cơ sở để xem xét. Do đó, có căn cứ để xác định ông T3, bà N1 là người môi giới cho vợ chồng ông P, bà L ký hợp đồng chuyển nhượng với ông P2 nhằm che dấu hợp đồng vay tiền. Vì vậy 02 hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất nêu trên giữa vợ chồng ông P, bà L với ông P2 là vô hiệu theo quy định tại Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2005 như nhận định của Quyết định giám đốc thẩm số 172/2019/DS-GĐT ngày 05/7/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở.

Tuy nhiên, sau khi Bản án phúc thẩm số 16/2018/DS-PT ngày 30/01/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng có hiệu lực pháp luật thì cơ quan thi hành án huyện Đ đã tổ chức thi hành án, theo đó buộc vợ chồng ông P, bà L giao các diện tích thuộc các thửa 217, 274, 275, 276, 271, 272, 273, 269, 264, 265 và các thửa 268, 270, 257, 261, 262, 354, 349, 353 tờ bản đồ số 15 tại thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cho ông P2. Đến ngày 10/8/2018 ông P2 đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T4, bà Huỳnh Thị Mỹ D; ngày 27/8/2018 vợ chồng ông T4, bà D đã được cập nhật tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật và bản thân vợ chồng ông T4, bà D cũng đã thực hiện

việc cải tạo đất bằng việc đổ đất, san lấp mặt bằng. Ngày 01/11/2018 Ủy ban nhân dân huyện Đ có Quyết định số 1804 về việc thu hồi diện tích đất 447,2m² thuộc một phần các thửa 274, 275, 276, 271, 272 của vợ chồng ông T4, bà D để thực hiện dự án xây dựng đường giao thông.

Quá trình giải quyết vụ án thì vợ chồng ông P, bà L, cũng như những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của vợ chồng ông P, bà L cũng có ý kiến nếu ông P2 không trả lại được đất thì phải trả lại bằng tiền theo giá trị đã được thẩm định nên về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu thì ông P2 là người có lỗi nên Bản án sơ thẩm đã căn cứ các khoản 2, 3 Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015 buộc ông P2 phải có trách nhiệm thanh toán số tiền 7.045.097.000đ theo chứng thư thẩm định giá ngày 26/10/2022 và giữ nguyên các hợp đồng chuyển nhượng cũng như việc đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên là đúng quy định với pháp luật.

[2.3] Đối với số tiền 260.000.000đ mà vợ chồng ông T4, bà D được nhận theo Quyết định số 1804/QĐ-UBND ngày 01/11/2018 của Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng thì đây là tiền nhà nước đền bù khi thu hồi diện tích đất 447,2m² để làm đường. Phần diện tích đất này nằm trong phần diện tích đất mà ông P2 đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T4, bà D và nằm trong giá trị quyền sử dụng đất mà ông P2 phải thanh toán cho nguyên đơn nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

[2.4] Đối yêu cầu buộc ông Ngô Đình P2 trả lại hiện trạng đất ban đầu; nếu không trả lại hiện trạng đất thì buộc ông P2 phải trả cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn khoản tiền 359.706.571đ để các ông, bà di dời nền đất trả lại hiện trạng đất ban đầu, tại phiên tòa thì ông C đã rút kháng cáo đối với phần này nên cần chấp nhận.

[2.5] Đối với việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” của ông P2 đối với vợ chồng ông P, bà L thì quá trình giải quyết vụ án ngày 28/12/2022 ông P2 đã rút yêu cầu khởi kiện và được Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương đình chỉ tại Quyết định đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn số 30/2022/QĐST-DS ngày 28/12/2022 và Thông báo thay đổi địa vị tham gia tố tụng của các đương sự trong vụ án số 05/TB-TA ngày 28/12/2022; tuy nhiên Bản án sơ thẩm vẫn tuyên đình chỉ nội dung này là không đúng quy định của pháp luật. Do đó, cần hủy một phần Bản án sơ thẩm về việc tuyên đình chỉ yêu cầu của ông P2 là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng nội dung vụ án nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là ông Nguyễn Huỳnh C, bà Nguyễn Thùy Phi P1, ông Nguyễn Anh T, chị Bùi Nguyễn Thanh T1, anh Bùi Nguyễn Thanh H và bị

đơn ông Ngô Đình P2; sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá hết 43.300.000đ (trong đó nguyên đơn tạm nộp 39.800.000đ, bị đơn tạm nộp 3.500.000đ và đã được Tòa án quyết toán xong). Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên cần buộc nguyên đơn, bị đơn mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng là có căn cứ; cụ thể: Ông Ngô Đình P2 có trách nhiệm thanh toán số tiền 18.150.000đ cho ông Nguyễn Huỳnh C, bà Nguyễn Thùy Phi P1, ông Nguyễn Anh T, chị Bùi Nguyễn Thanh T1, anh Bùi Nguyễn Thanh H.

[5] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Huỳnh C, bà Nguyễn Thùy Phi P1, ông Nguyễn Anh T, chị Bùi Nguyễn Thanh T1, anh Bùi Nguyễn Thanh H phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm theo quy định.

Lẽ ra ông Ngô Đình P2 phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm và phúc thẩm; tuy nhiên ông P2, sinh năm; 1959 là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi nên căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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; miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho ông P2. Số tiền tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm của ông Ngô Đình P2 đã được giải quyết trước đó nên không đề cập. Ngoài ra, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn nộp tiền tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận là có căn cứ tuy nhiên không khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã tạm nộp là có thiếu sót nên cần sửa lại phần này.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, các Điều 184, 311, 157, 158, 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 121, 122, 127, 129, 697, 968 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Căn cứ các khoản 2, 3 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 202, 203 Luật Đất đai năm 2013;
- Căn cứ Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí số 10/2009/UBTVQH12 ngày 07/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 26, các khoản 2, 4 Điều 27, khoản 2 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, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận việc rút kháng cáo của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là ông Nguyễn Huỳnh C, bà Nguyễn Thùy Phi P1, ông Nguyễn Anh T, chị Bùi Nguyễn Thanh T1, anh Bùi Nguyễn Thanh H về việc yêu cầu buộc ông Ngô Đình P2 trả lại hiện trạng đất ban đầu nếu không trả lại hiện trạng đất thì buộc ông P2 phải trả cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn khoản tiền 359.706.571đ để ông bà di dời nền đất trả lại hiện trạng đất ban đầu. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung này.

Không chấp nhận kháng cáo của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là ông Nguyễn Huỳnh C, bà Nguyễn Thùy Phi P1, ông Nguyễn Anh T, chị Bùi Nguyễn Thanh T1, anh Bùi Nguyễn T7 và bị đơn ông Ngô Đình P2; sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Xác định thêm quan hệ tranh chấp của vụ án là “K1 đòi tài sản”.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn về việc tranh chấp: “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, kiện đòi tài sản, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Buộc ông Ngô Đình P2 có trách nhiệm trả cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn gồm: ông Nguyễn Anh T, bà Nguyễn Thùy Phi P1, ông Nguyễn Huỳnh C, bà Bùi Nguyễn Thanh T1, ông Nguyễn Thanh H số tiền 7.045.097.000đ (Bảy tỉ không trăm bốn mươi lăm triệu không trăm chín mươi bảy nghìn đồng).

2. Không chấp nhận các yêu cầu:

2.1. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 3383 ngày 05/11/2010 đối với diện tích đất 1.786m² và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3397 ngày 08/11/2010 đối với diện tích đất 2.325m² được xác lập tại Văn phòng C3 (nay là Văn phòng công chứng Phạm Thị Thùy T6) và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 984267 và BE 984268 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông Ngô Đình P2.

2.2. Yêu cầu hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực số 5908 và 5909 ngày 10/08/2018 tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C2) và yêu cầu hủy cập nhật trang 4 đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 984267 và BE 984268 cập nhật tên ông Nguyễn Văn T4, bà Huỳnh Thị Mỹ D.

2.3. Yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn T4, bà Huỳnh Thị Mỹ D trả cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn số tiền 260.000.000đ là tiền nhà nước đền bù khi thu hồi diện tích 447,2m² để làm đường theo Quyết định số 1804/QĐ-UBND ngày 01/11/2018 của Ủy ban huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2.4. Yêu cầu ông Nguyễn Văn T4, bà Huỳnh Thị Mỹ D giao toàn bộ diện tích đất ở các thửa 217, 274, 275, 276, 271, 272, 273, 269, 264, 265 268, 270, 257, 261, 262, 354, 349, 353 tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Nếu ông T4, bà D không giao đất thì yêu cầu liên đới cùng ông Ngô Đình P2 trả cho các ông, bà số tiền 7.045.097.000đ là giá trị theo định giá.

3. Hủy một phần Bản án sơ thẩm về việc tuyên đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Đình P2 về yêu cầu ông Bùi Văn P, bà Nguyễn Thị Kim L giao toàn bộ diện tích đất thuộc các thửa 217, 274, 275, 276, 271, 272, 273, 269, 264, 265, 268, 270, 257, 261, 262, 354, 349, 353 tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Ngô Đình P2 phải chịu 21.650.000đ; ông Nguyễn Huỳnh C, bà Nguyễn Thùy Phi P1, ông Nguyễn Anh T, chị Bùi Nguyễn Thanh T1, anh Bùi Nguyễn Thanh H phải chịu 21.650.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá. Buộc ông P2 phải chịu có trách nhiệm thanh toán số tiền 18.150.000đ (mười tám triệu một trăm năm mươi nghìn đồng) cho ông Nguyễn Huỳnh C, bà Nguyễn Thùy Phi P1, ông Nguyễn Anh T, chị Bùi Nguyễn Thanh T1, anh Bùi Nguyễn Thanh H.

5. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

+ Miễn án phí Dân sự sơ thẩm cho ông Ngô Đình P2.

+ Ông Nguyễn Anh T, bà Nguyễn Thùy Phi P1, ông Nguyễn Huỳnh C, chị Bùi Nguyễn Thanh T1, anh Nguyễn Thanh H phải chịu 17.985.300đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 57.523.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013689 ngày 18/7/2023 (anh Bùi Nguyễn Thanh H nộp thay) của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng. Ông C được nhận lại số tiền 39.537.700đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm còn thừa.

- Án phí phúc thẩm:

+ Ông Nguyễn Anh T, bà Nguyễn Thùy Phi P1, ông Nguyễn Huỳnh C, chị Bùi Nguyễn Thanh T1, anh Nguyễn Thanh H phải chịu 1.500.000đ án phí Dân sự phúc thẩm; được trừ vào số tiền 1.500.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013738 ngày 05/8/2023 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng. Các đương sự vừa nêu đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

+ Miễn án phí Dân sự phúc thẩm cho ông Ngô Đình P2.

6. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và 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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 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 (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND huyện Đơn Dương (01);
- Chi cục THADS huyện Đơn Dương (01);
- Các đương sự (14);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (02).

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

Huỳnh Châu Thạch