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

Bản án số: 96/2019/DS-PT
Ngày: 11 - 9 - 2019
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 Bùi Hữu Nhân

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Hoài

Ông Huỳnh Châu Thạch

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Hoàng Thị Mai – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa***: Bà Võ Thị Kim Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2019, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 111/2018/TLPT-DS ngày 14 tháng 9 năm 2018 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 03/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đam Rông bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 96/2019/QĐ-PT ngày 04/4/2019; Thông báo về việc mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 468/TB-TA ngày 07/5/2019; Thông báo về việc mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 799/TB-TA ngày 03/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Anh Quân, sinh năm: 1971; địa chỉ: Số 44, khu phố Hòa Lạc, thị trấn Đinh Văn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Anh Quân:

Ông Dương Đình Nam, sinh năm: 1974; địa chỉ: Số 66 Tân Đức, xã Tân Hà, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

Văn bản ủy quyền ngày 16/8/2018.

- *Bị đơn*: Vợ chồng ông Phạm Văn Thái, sinh năm: 1960; bà Phạm Thị Thanh, sinh năm: 1964; địa chỉ: Thôn Đạ Mur, xã Đạ K'Nàng, huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Phạm Văn Thái, bà Phạm Thị Thanh:

Luật sư Phạm Thị Diện, sinh năm: 1963; Văn phòng luật sư Thùy Diện thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ: 789 Hùng Vương, thị trấn Đinh Văn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

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

1/ Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh, sinh năm: 1973; địa chỉ: Số 44, khu phố Hòa Lạc, thị trấn Đinh Văn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh:

Ông Dương Đình Nam, sinh năm: 1974; địa chỉ: Số 66 Tân Đức, xã Tân Hà, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

Văn bản ủy quyền ngày 16/8/2018.

2/ Bà Nguyễn Thị Hạnh Vân, sinh năm: 1968; địa chỉ: Thôn Đạ Pul, xã Đạ K' Nàng, huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

3/ Ông Nguyễn Văn Thạnh, sinh năm: 1966; địa chỉ: Thôn Đạ Mur, xã Đạ K' Nàng, huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

- *Người kháng cáo*:

Ông Nguyễn Anh Quân – Nguyên đơn;

Ông Phạm Văn Thái, bà Phạm Thị Thanh - bị đơn.

- *Người kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đam Rông.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 10/7/2017, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung đề ngày 25/10/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Anh Quân cũng như người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Anh Quân là ông Dương Đình Nam trình bày:

Năm 1999, gia đình ông Quân có nhận sang nhượng một lô đất có diện tích khoảng hơn 9.000m^2 tọa lạc tại thôn Đạ Mur, xã Đạ K' Nàng, huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng của ông Nguyễn Văn Thạnh. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông có trồng cà phê và chanh dây. Quá trình sử dụng thì gia đình ông chưa đăng ký kê khai quyền sử dụng đất. Đến đầu năm 2016, ông chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phạm Văn Thái, bà Phạm Thị Thanh với giá là 300.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng hai bên có viết giấy tay thể hiện việc chuyển nhượng và không có chính quyền địa phương xác nhận, thời gian chuyển nhượng được viết lùi lại là ngày 13/01/2014 để vợ chồng ông Thái, bà Thanh thuận tiện trong việc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá trị chuyển nhượng ghi trong giấy chuyển nhượng là 50.000.000 đồng. Sau khi

chuyển nhượng ông Quân đã giao đất cho ông Thái, bà Thanh sử dụng nhưng ông Thái, bà Thanh chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo giá thực tế hai bên thỏa thuận với lý do ông Thái, bà Thanh đã thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo thỏa thuận chuyển nhượng 3,6 ha trong đó có diện tích đất 9.000m^2 với tổng số tiền là 1.300.000.000 đồng.

Việc ông Thái, bà Thanh đưa ra lý do như vậy là không có cơ sở, do ngày 01/9/2015, giữa ông Quân, bà Nguyễn Thị Hạnh Vân với vợ chồng ông Thái, bà Thanh có thống nhất thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích chuyển nhượng khoảng 3,6ha với giá trị chuyển nhượng là 1.300.000.000 đồng, trong tổng diện tích đất chuyển nhượng có 28.634m^2 đất thuộc thửa đất số 603, tờ bản đồ số 27, xã Đạ K'Nàng, huyện Đam Rông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Anh Quân và 10.096m^2 đất của bà Nguyễn Thị Hạnh Vân chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 19/9/2015, ông Quân và vợ là bà Hạnh đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 603, tờ bản đồ số 27, xã Đạ K'Nàng, huyện Đam Rông cho ông Thái, bà Thanh với diện tích chuyển nhượng là 28.634m^2 nhưng sau đó không làm được thủ tục sang tên do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng với thực tế sử dụng nên hai bên đã hủy hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 08/4/2016. Sau đó, hai bên tiếp tục thỏa thuận thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thực tế sử dụng, cụ thể là vào ngày 13/6/2016 ông Quân, bà Hạnh chuyển nhượng cho ông Thái, bà Thanh thửa đất số 631, tờ bản đồ số 27, xã Đạ K'Nàng, huyện Đam Rông được tách ra từ thửa 603 với diện tích là 20.662m^2, hiện nay không có tranh chấp và ông Thái, bà Thanh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với diện tích đất chuyển nhượng 9.000m^2 thuộc thửa đất số 500, tờ bản đồ số 27 được thống nhất thỏa thuận chuyển nhượng sau đó và không liên quan đến việc chuyển nhượng 3,6ha. Vì vậy, ông Quân có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/01/2014 giữa ông Quân với ông Thái, bà Thanh là vô hiệu và buộc vợ chồng ông Thái, bà Thanh phải trả lại lô đất 9.000m^2 đã nhận chuyển nhượng và ông Quân nhận trả lại toàn bộ giá trị tài sản, cây trồng theo kết quả thẩm định giá cho ông Thái, bà Thanh.

Bị đơn vợ chồng ông Phạm Văn Thái, bà Phạm Thị Thanh trình bày:

Ngày 01/9/2015, vợ chồng ông bà có gặp bà Nguyễn Thị Hạnh Vân là chị gái của ông Nguyễn Anh Quân để thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích chuyển nhượng khoảng 3,6ha với giá trị chuyển nhượng là 1.300.000.000 đồng. Sau khi thống nhất hai bên có viết giấy đặt cọc mua vườn với số tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng. Trong tổng diện tích đất chuyển nhượng có 28.634m^2 đất thuộc thửa đất số 603, tờ bản đồ số 27, xã Đạ K'Nàng, huyện Đam Rông đã được cấp giấy chứng nhân quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Anh Quân với giá là 1.050.000.000 đồng và khoảng 1ha đất của bà Nguyễn Thị Hạnh Vân chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá là 250.000.000 đồng. Quá trình thực hiện việc chuyển nhượng 3,6ha các bên đã ký kết các hợp đồng cụ thể như sau:

Đối với diện tích đất ông Quân chuyển nhượng: Ngày 19/9/2015, ông Quân và vợ là bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 603, tờ bản đồ số 27, xã Đạ K'Nàng, huyện Đam Rông cho ông Thái, bà Thanh với diện tích chuyển nhượng là 28.634m^2 nhưng sau đó không làm được thủ tục sang tên do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng với thực tế sử dụng nên hai bên đã hủy hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 08/4/2016. Sau đó, hai bên tiếp tục thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể là ông Quân, bà Hạnh chuyển nhượng cho ông Thái, bà Thanh thửa đất số 631, tờ bản đồ số 27, xã Đạ K'Nàng, huyện Đam Rông được tách ra từ thửa 603 với diện tích là 20.662m^2 thể hiện qua hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 13/6/2016 và thửa đất số 500, tờ bản đồ số 27, xã Đạ K'Nàng, huyện Đam Rông thể hiện qua giấy tay sang nhượng đất rẫy viết lùi thành ngày 13/01/2014 với tổng giá trị chuyển nhượng là 1.050.000.000 đồng.

Đối với diện tích đất của bà Nguyễn Thị Hạnh Vân chuyển nhượng: Ngày 01/9/2015, bà Nguyễn Thị Hạnh Vân đã thống nhất thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất trồng cà phê khoảng 8.000m^2 và 2.000m^2 đất sình (đất ao hồ) với giá là 250.000.000 đồng, khi chuyển nhượng hai bên chỉ viết giấy tay và hiện nay không có tranh chấp.

Quá trình chuyển nhượng các bên đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo hợp đồng, ông Thái, bà Thanh đã trả đủ số tiền chuyển nhượng l.300.000.000 đồng theo giấy giao nhận tiền ngày 20/7/2016, ông Thái, bà Thanh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 631, còn thửa đất số 500 đã đăng ký kê khai nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận do có tranh chấp. Do đó, vợ chồng ông Thái, bà Thanh không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Quân.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hạnh Vân trình bày:

Năm 2015, bà Vân có giới thiệu cho ông Thái, bà Thanh mua đất vườn của gia đình ông Quân; bà Vân cũng chuyển nhượng lô đất liền kề có diện tích khoảng 1ha cho ông Thái, bà Thanh. Tổng diện tích đất chuyển nhượng khoảng 3,6ha, với giá là 1.300.000.000 đồng. Trong đó, diện tích đất bà Vân chuyển nhượng với giá là 250.000.000 đồng, hiện không có tranh chấp. Quá trình thỏa thuận chuyển nhượng đất 3,6ha thì bà Vân có tham gia ký giấy đặt cọc, giấy giao nhận tiền thay cho ông Quân và bà đã giao đủ số tiền bà đã nhận cho ông Quân. Việc chuyển nhượng đất, ký hợp đồng giữa gia đình ông Quân với ông Thái, bà Thanh thì bà không biết, không liên quan gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh do ông Dương Đình Nam đại diện theo ủy quyền trình bày:

Thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn ông Quân.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Thạnh trình bày:

Năm 1999, ông Thạnh có chuyển nhượng cho ông Quân lô đất diện tích khoảng 9.000m^2, khi chuyển nhượng hai bên chỉ viết giấy tay, không có xác nhận của chính quyền địa phương. Việc chuyển nhượng đất cho ông Quân hiện nay không có tranh chấp. Qua yêu cầu khởi kiện của ông Quân về việc tranh

chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng dất với ông Thái, bà Thanh thì ông Thạnh không còn ý kiến hay yêu cầu gì.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 03/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đam Rông. Xử:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Anh Quân về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" đối với bị đơn ông Phạm Văn Thái, bà Phạm Thị Thanh.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/01/2014 giữa ông Nguyễn Anh Quân với ông Phạm Văn Thái, bà Phạm Thị Thanh vô hiệu.

Buộc ông Phạm Văn Thái, bà Phạm Thị Thanh phải trả lại lô đất có diện tích là 9.233m^2, thuộc một phần thửa đất số 500, tờ bản đồ số 27, xã Đạ K'Nàng, huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng cho ông Nguyễn Anh Quân, bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh.

Giao cho ông Nguyễn Anh Quân, bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh công trình xây dựng, cây trồng trên một phần thửa đất số 500, tờ bản đồ số 27, xã Đạ K'Nàng, huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng gồm 500 cây cà phê Rôbusta, trị giá 37.000.000 đồng; 620 cây gòn có trị giá 9.300.000 đồng; hàng rào lưới B40 dài 160 mét, có kết cấu tường gạch cao 40cm, 39 trụ bê tông cao 2 mét, lưới B40 cao 1,6 mét, trị giá 13.600.000 đồng. Tổng giá trị tài sản là 59.900.000 đồng.

(Có họa đồ trích đo địa chính ngày 31/01/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng kèm theo).

Buộc ông Nguyễn Anh Quân, bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh phải trả cho ông Phạm Văn Thái, bà Phạm Thị Thanh số tiền đã nhận theo hợp đồng chuyển nhượng, giá trị công trình xây dựng, cây trồng trên đất, bồi thường thiệt hại về đất với tổng số tiền là 942.443.000 đồng.

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

Ngày 16/8/2018, ông Nguyễn Anh Quân kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm không đồng ý về việc buộc ông Nguyễn Anh Quân và bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh trả cho ông Phạm Văn Thái, bà Phạm Thị Thanh số tiền 942.443.000 đồng.

Ngày 15/8/2018, bị đơn ông Phạm Văn Thái, bà Phạm Thị Thanh kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận giấy chuyển nhượng đất lập ngày 13/01/2014 và không đồng ý bồi thường số tiền 942.443.000 đồng cho ông Nguyễn Anh Quân và bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh.

Ngày 16/8/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đam Rông ban hành Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-KNPT-DS, kháng nghị một phần Bản án sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 03/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đam Rông về khắc phục hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo hướng chỉ buộc ông Nguyễn Anh Quân, bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh có trách nhiệm thanh toán cho

ông Phạm Văn Thái, bà Phạm Thị Thanh giá trị hàng rào và cây trồng trên đất là 59.900.000 đồng.

Tại phiên tòa hôm nay: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Anh Quân là ông Dương Đình Nam vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Bị đơn ông Phạm Văn Thái, bà Phạm Thị Thanh vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Thái, bà Thanh là luật sư Diện đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nhận định: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán trong quá trình thụ lý và của Hội đồng xét xử tại phiên tòa là đúng pháp luật. Viện kiểm sát vẫn giữ nguyên quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đam Rông.

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Anh Quân; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn Thái, bà Phạm Thị Thanh; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đam Rông. Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 03/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đam Rông theo hướng tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Quân và vợ chồng ông Thái đối với thửa đất 500, tờ bản đồ số 27, xã Đạ K'Nàng, huyện Đam Rông là vô hiệu, hủy bỏ hợp đồng này và chỉ buộc ông Nguyễn Anh Quân, bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh có trách nhiệm thanh toán cho ông Phạm Văn Thái, bà Phạm Thị Thanh giá trị hàng rào và cây trồng trên đất là 59.900.000 đồng. Buộc ông Phạm Văn Thái, bà Phạm Thị Thanh phải trả lại diện tích đất thực tế 9.233m^2, thửa đất số 500, tờ bản đồ số 27, xã Đạ K'Nàng, huyện Đam Rông cho vợ chồng ông Quân.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Xuất phát từ việc nguyên đơn ông Quân cho rằng vào năm 2015, 2016 có chuyển nhượng cho bị đơn vợ chồng ông Thái, bà Thanh diện tích khoảng 2,8ha thuộc các thửa đất số 631, 500 tờ bản đồ số 27, thôn Đạ Mur, xã Đạ K'Nàng, huyện Đam Rông. Quá trình thực hiện hợp đồng thì ông Quân đã giao đất; vợ chồng ông Thái, bà Thanh đã nhận đất để quản lý sử dụng nhưng vợ chồng ông Thái, bà Thanh chưa thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đối với thửa đất số 500. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/01/2014 giữa ông với vợ chồng ông Thái, bà Thanh đối với thửa đất số 500 vô hiệu, buộc vợ chồng ông Thái, bà Thanh phải trả lại thửa đất số 500 và ông đồng ý thanh toán lại giá trị tài sản trên đất cho vợ chồng ông Thái, bà Thanh.

Bị đơn vợ chồng ông Thái, bà Thanh thì không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do đã thanh toán đủ số tiền nhận chuyển nhượng cho ông Quân nên các bên phát sinh tranh chấp. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác

định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Anh Quân, bị đơn vợ chồng ông Phạm Văn Thái, bà Phạm Thị Thanh và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đam Rông thì thấy:

[3] Ngày 01/9/2015, ông Quân, bà Vân (là chị của ông Quân) và vợ chồng ông Thái, bà Thanh đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích chuyển nhượng khoảng 3,6ha với giá tiền 1.300.000.000 đồng. Sau khi thống nhất hai bên có viết giấy đặt cọc mua vườn với số tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng. Trong tổng diện tích đất chuyển nhượng thì có 28.634m^2 thuộc thửa đất số 603, tờ bản đồ số 27 tại xã Đạ K'Nàng, huyện Đam Rông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Anh Quân với giá là 1.050.000.000 đồng và diện tích đất 10.096m^2 của bà Nguyễn Thị Hạnh Vân chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá là 250.000.000 đồng. Quá trình chuyển nhượng 3,6ha các bên đã ký kết các hợp đồng cụ thể như sau:

Đối với diện tích đất vợ chồng ông Quân, bà Hạnh chuyển nhượng cho vợ chồng ông Thái, bà Thanh: Ngày 19/9/2015, vợ chồng ông Quân, bà Hạnh đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 603, tờ bản đồ số 27 tại xã Đạ K'Nàng, huyện Đam Rông cho vợ chồng ông Thái, bà Thanh với diện tích là 28.634m^2 nhưng sau đó không làm được thủ tục sang tên do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp không đúng với thực tế sử dụng là 20.662m^2 nên hai bên đã hủy hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 08/4/2016. Sau khi hủy hợp đồng chuyển nhượng đất, hai bên tiếp tục thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể là ông Quân, bà Hạnh chuyển nhượng cho ông Thái, bà Thanh thửa đất số 631, tờ bản đồ số 27 - xã Đạ K'Nàng, huyện Đam Rông được tách ra từ thửa 603 với diện tích là 20.662m^2 và thửa đất số 500, tờ bản đồ số 27 - xã Đạ K'Nàng, huyện Đam Rông với diện tích là 9.233m^2. Đối với thửa đất 631, các bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo đúng quy định vào ngày 13/6/2016 và vợ chồng ông Thái, bà Thanh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện nay các đương sự không có tranh chấp.

[5] Đối với thửa đất số 500, tờ bản đồ số 27 - xã Đạ K'Nàng có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn Thạnh chuyển nhượng cho ông Quân vào năm 1999, ông Quân chưa đăng ký kê khai và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khi ông Quân chuyển nhượng cho vợ chồng ông Thái, bà Thanh các bên đã viết giấy tay sang nhượng đất và viết lùi thành ngày 13/1/2014, có chữ ký của bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Anh Quân.

Ông Quân và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Dương Đình Nam thừa nhận ông Quân có chuyển nhượng thửa đất số 500 cho vợ chồng ông Thái, bà Thanh nhưng vợ chồng ông Thái, bà Thanh chưa thanh toán tiền nhận chuyển nhượng cho ông Quân. Tuy nhiên, căn cứ vào giấy giao, nhận tiền về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/2016 được lập tại UBND xã Đạ K'Nàng, huyện Đam Rông giữa bà Nguyễn Thị Hạnh Vân (chị ông Quân) với vợ chồng ông Thái, bà Thanh có nội dung:

“Gia đình bà Nguyễn Thị Hạnh Vân sang nhượng lại cho gia đình ông Phạm Văn Thái, bà Phạm Thị Thanh 01 lô đất với diện tích khoảng 36.000m^2 trong đó lô đất thửa đất số 631, tờ bản đồ số 27 được cấp giấy CNQSDĐ số CC219162 có diện tích là 20.662m^2, lô đất số 500, tờ bản đồ số 27 có diện tích là 9.800m^2 chưa được cấp giấy CNQSDĐ, diện tích còn lại chưa được đo đạc bản đồ địa chính có vị trí như sau:

Phía đông giáp đất ông Hiếu, phía nam giáp đất ông Hải, phía bắc giáp thửa 631 tờ bản đồ số 27, phía tây giáp đất nhà ông Nguyễn Huy Vui.

Giá tiền sang nhượng là 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng tiền Việt Nam). Gia đình bà Nguyễn Thị Hạnh Vân đã nhận số tiền 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng tiền Việt Nam). Bà Nguyễn Thị Hạnh Vân đã nhận đủ số tiền trên...”.

Như vậy, việc nguyên đơn cũng như người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nam cho rằng vợ chồng ông Thái, bà Thanh chưa thanh toán tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 500 cho ông Quân là không có căn cứ.

[6] Hơn nữa, theo quy định tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993 thì:

“a) Điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo quy định tại Điều 131, các điều từ Điều 705 đến Điều 707 và Điều 711 của Bộ luật dân sự, khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993 và khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 của Luật Đất đai năm 2003, thì Toà án chỉ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi hợp đồng đó có đầy đủ các điều kiện sau đây:

a.1) Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có năng lực hành vi dân sự;

a.2) Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn tự nguyện;

a.3) Mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trái pháp luật, đạo đức xã hội;

a.4) Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003;

a.5) Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện về nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật;

a.6) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.

b) Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có đầy đủ các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a tiểu mục 2.3 mục 2 này.

b.3) 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. Nếu bên nhận chuyển nhượng chỉ làm nhà trên một phần đất, thì Tòa án công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có nhà ở và hủy phần hợp đồng đối với diện tích đất còn lại, buộc bên nhận chuyển nhượng giao trả phần đất đó cho bên chuyển nhượng, trừ trường hợp việc giao trả không bảo đảm mục đích sử dụng cho cả hai bên giao kết hợp đồng, đồng thời buộc các bên thanh toán cho nhau phần chênh lệch".

[7] Tại biên bản lấy lời khai của ông Quân ngày 21/12/2017 (bút lục số 17-19) thể hiện nội dung ông Quân thừa nhận có chuyển nhượng cho ông Thái, bà Thanh diện tích đất 20.662m^2 đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đất còn lại khoảng 9.800m^2 thuộc một phần thửa đất số 500 tờ bản đồ số 27, xã Đạ K'Nàng, huyện Đam Rông với giá 1.050.000.000 đồng theo giấy thỏa thuận đặt cọc mua vườn vào ngày 01/9/2015; và bà Vân (là chị của ông Quân) chuyển nhượng cho ông Thái, bà Thanh diện tích 01ha với giá 250.000.000 đồng, ông Quân thừa nhận tổng số tiền ông Thái, bà Thanh đã thanh toán cho ông Quân và bà Vân là 1.280.000.000 đồng. Còn lại 20.000.000 đồng hai bên thỏa thuận mỗi bên bớt 10.000.000 đồng để ông Thái, bà Thanh đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, ý kiến trình bày của bà Vân và lời khai của ông Quân là phù hợp với nội dung của "giấy sang nhượng đất" lập ngày 13/01/2014 (bút lục số 64) và giấy sang nhượng đất lập ngày 20/4/2014 cũng như phù hợp với biên bản hòa giải tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân xã Đạ K' Nàng vào ngày 31/10/2016 (bút lục số 44-45); biên bản hòa giải tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất do Ủy ban nhân dân xã Đạ K'Nàng lập ngày 17/11/2016 (bút lục số 42-43); "giấy giao nhận tiền" ngày 20/7/2016 (bút lục số 61) và giấy đặt cọc mua vườn ngày 01/9/2015 (bút lục số 55-56) đã thể hiện tổng số diện tích đất mà bà Vân và ông Quân chuyển nhượng cho ông Thái, bà Thanh là 3,6ha với giá 1.300.000.000 đồng.

Hơn nữa, tại bản tự khai của ông Quân (bút lục số 17) ông Quân đã khai nhận nội dung là ông Quân đã chuyển nhượng diện tích đất khoảng hơn 9.000m^2 thuộc thửa đất số 500, tờ bản đồ số 27 xã Đạ K'Nàng cho vợ chồng ông Thái. Như vậy, có căn cứ xác định diện tích đất thực tế 9.233m^2 thuộc một phần thửa đất số 500, tờ bản đồ số 27 xã Đạ K'Nàng là do ông Thái, bà Thanh nhận chuyển nhượng của ông Quân và đã thanh toán tiền cho ông Quân nằm trong tổng diện tích đất 28.634m^2 mà ông Quân chuyển nhượng vợ chồng ông Thái theo thỏa thuận với giá 1.050.000.000 đồng và vợ chồng ông Thái đã thanh toán

đủ số tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông Quân và được ông Quân thừa nhận tại biên bản lấy lời khai ngày 21/12/2017 (bút lục số 17-19).

Tuy thửa đất số 500 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc các bên lập giấy tay chuyển nhượng thửa đất này là vi phạm về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vi phạm cả về hình thức nhưng sau khi nhận chuyển nhượng đất thì vợ chồng ông Thái, bà Thanh đã thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng đất và nhận đất để quản lý, sử dụng, tiến hành làm hàng rào trụ bê tông, trồng các loại cây trồng lâu năm (cà phê, tiêu)... nhưng ông Quân lại không có ý kiến phản đối gì.

[9] Theo công văn số 423/UBND ngày 23/5/2018 của Ủy ban nhân dân huyện Đam Rông thì diện tích đất 9.233m^2 thuộc một phần thửa đất số 500, tờ bản đồ số 27 tại xã Đạ K'Nàng, huyện Đam Rông được quy hoạch là đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, đất chưa đăng ký quyền sử dụng đất nhưng thực tế sử dụng phù hợp với quy hoạch sử dụng đất.

[10] Với phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Quân để tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/01/2014 giữa ông Quân với vợ chồng ông Thái, bà Thanh vô hiệu và buộc vợ chồng ông Thái, bà Thanh phải trả lại lô đất có diện tích là 9.233m^2, thuộc một phần thửa đất số 500, tờ bản đồ số 27 - xã Đạ K'Nàng, huyện Đam Rông cho ông Quân, bà Hạnh là không đúng quy định tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, xâm hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông Thái, bà Thanh. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích thực tế là 9.233m^2, thuộc một phần thửa đất số 500, tờ bản đồ số 27 - xã Đạ K'Nàng, huyện Đam Rông giữa vợ chồng ông Thái, bà Thanh với ông Quân lập ngày 13/01/2014 và quy định cho bị đơn được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai diện tích là 9.233m^2, thuộc một phần thửa đất số 500, tờ bản đồ số 27 - xã Đạ K'Nàng, huyện Đam Rông là có căn cứ.

[11] Việc bà Vân chuyển nhượng cho vợ chồng ông Thái, bà Thanh theo giấy ghi ngày 01/9/2015 diện tích đất trồng cà phê khoảng 8.000m^2 và 2.000m^2 đất sình với giá là 250.000.000 đồng do hiện nay không có tranh chấp nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là có căn cứ.

Với phân tích trên, Tòa án cấp phúc thẩm cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bác toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đam Rông để sửa bản án sơ thẩm theo hướng nhận định trên là có căn cứ.

[12] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ, thẩm định giá tại giai đoạn sơ thẩm là 26.687.000 đồng (ông Quân đã nộp).Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tại giai đoạn phúc thẩm là: 17.400.000 đồng (vợ chồng ông Thái, bà Thanh đã nộp). Tổng cộng: 44.087.000 đồng.

Do yêu cầu khởi kiện của ông Quân không được chấp nhận nên buộc vợ chồng ông Quân, bà Hạnh phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng trên là có căn cứ.

Do vợ chồng ông Thái, bà Thanh đã nộp số tiền 17.400.000 đồng nên buộc vợ chồng ông Quân, bà Hạnh phải thanh toán lại số tiền này cho vợ chồng ông Thái, bà Thanh là có căn cứ.

[13] Về án phí (dân sự phúc thẩm và sơ thẩm): Do kháng cáo của nguyên đơn ông Quân không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; kháng cáo của bị đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm. Buộc vợ chồng ông Quân, bà Hạnh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên giá trị tài sản tranh chấp là diện tích đất 9.233m^2 thuộc một phần thửa đất số 500, tờ bản đồ số 27 tại xã Đạ K'Nàng, huyện Đam Rông.

Cụ thể: 9.233m^2 x 172.000đồng/m^2(theo chứng thư thẩm định giá tính theo giá thị trường) = 1.588.076.000đồng. Như vậy, số tiền án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn phải chịu là 36.000.000đồng + 3% của giá trị tài sản tranh chấp vượt quá 800.000.000đồng (1.588.076.000đồng - 800.000.000đồng = 788.076.000đồng x 3% = 23.642.280đồng + 36.000.000đồng = 59.642.280 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308 - Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết số 326/2014/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.

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

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông Phạm Văn Thái, bà Phạm Thị Thanh; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Anh Quân và bác toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 02/QĐ-KNPT-DS ngày 16/8/2018 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đam Rông. Sửa bản án sơ thẩm. Xử:

1- Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Anh Quân về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" đối với bị đơn ông Phạm Văn Thái, bà Phạm Thị Thanh.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/01/2014 giữa ông Nguyễn Anh Quân với ông Phạm Văn Thái, bà Phạm Thị Thanh đối với diện tích đất thực tế 9.233m^2, thuộc một phần thửa đất số 500, tờ bản đồ số 27 - xã Đạ K'Nàng, huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng .

Quy định cho vợ chồng ông Phạm Văn Thái, bà Phạm Thị Thanh được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với diện tích đất 9.233m^2, thuộc một phần thửa đất số 500, tờ bản đồ số 27 - xã Đạ K'Nàng, huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng..

(Có họa đồ trích đo địa chính ngày 31/01/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đam Rông kèm theo).

2- Về chi phí tố tụng: Buộc vợ chồng ông Nguyễn Anh Quân, bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh phải chịu 44.087.000 đồng. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Anh Quân, bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh phải thanh toán cho vợ chồng ông Phạm Văn Thái, bà Phạm Thị Thanh số tiền 17.400.000 đồng.

Lãi suất chậm thi hành án: "Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải trả số tiền lãi, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự".

3- Về án phí sơ thẩm:

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Anh Quân, bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh phải chịu số tiền 59.642.280 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 12.000.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0003453 ngày 25/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đam Rông. Vợ chồng ông Nguyễn Anh Quân, bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh còn phải nộp thêm số tiền 47.642.280.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về án phí phúc thẩm:

- Hoàn trả cho vợ chồng ông Phạm Văn Thái, bà Phạm Thị Thanh số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0003622 ngày 20/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đam Rông.

- Buộc ông Nguyễn Anh Quân phải chịu số tiền 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000đồng do ông Quân đã nộp theo biên lai thu tiền số 0003630 ngày 23/8/2018 Chi cục thi hành án dân sự huyện Đam Rông. ông Nguyễn Anh Quân đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

"Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 - Luật thi hành án dân sự".

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

Các Thẩm phán **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Duy Hoài - Huỳnh Châu Thạch **Bùi Hữu Nhân**

Nơi nhận
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND H. Đam Rông;
- CCTHADS H. Đam Rông;
- Phòng KTNV&THA;
- Các đương sự;
- Lưu AV – HS.

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

Bùi Hữu Nhân

Các Thẩm phán	Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
Nguyễn Duy Hoài - Huỳnh Châu Thạch	**Bùi Hữu Nhân**