

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 52/2021/DS-PT

Ngày: 26-5-2021

V/v: “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại, tranh chấp Quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng thuê khoán tài sản, yêu cầu hủy Quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN 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, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 26 tháng 5 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 17/2021/TLPT-DS ngày 04 tháng 02 năm 2021 về tranh chấp: “*Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại, tranh chấp Quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng thuê khoán tài sản, Yêu cầu hủy Quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 59/2020/DS-ST ngày 08 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 79/2021/QĐ-PT ngày 25 tháng 3 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 37/2021/QĐ-PT ngày 13 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Vợ chồng ông Đào MD, sinh năm: 1959, bà Hoàng UT, sinh năm: 1962; cư trú tại số 78, đường HN, Phường A, quận T, Thành phố Y, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị MH, sinh năm: 1979; cư trú tại số 29/9, đường DL, khu phố E, phường HBC, thành phố B, Thành phố Y là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 011115, quyền số 05/2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng số 4 Thành phố Y chứng nhận ngày 19/5/2021), có mặt.

- *Bị đơn:* Vợ chồng ông Trương QC, sinh năm: 1968, bà Võ TL, sinh năm: 1974; cư trú tại thôn 13, xã DB, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Chị Đặng TH, sinh năm: 1995; chị Huỳnh Thị NG, sinh năm: 1999; địa chỉ liên hệ: số 07, đường KH, quận ST, thành phố Z, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 38/2021, quyền số 01TP/SCT/CT do Ủy ban nhân dân xã DB chứng thực ngày 17/5/2021), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Vũ TK, sinh năm: 1953 và ông Nguyễn CH, sinh năm: 1979; Luật sư của Công ty luật KTH - Đoàn Luật sư Thành phố K. Địa chỉ: 334, TK, phường B1, quận TH, Thành phố K, Luật sư TK vắng mặt, luật sư CH có mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ: đường NTT, thị trấn LT, huyện X, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp:

+ Ông Nguyễn NN, là người đại diện theo pháp luật (Chủ tịch Ủy ban nhân dân).

+ Ông Nguyễn TT, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 2483/GUQ ngày 19/11/2020), có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Vợ chồng ông Nguyễn NT1, sinh năm: 1988; bà Đỗ Thị HN, sinh năm: 1991; cư trú tại số 749/14 đường NVC, tổ 13, phường LP, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

3. Ông Hoàng VT, sinh năm: 1966; cư trú tại số 152/E/2, đường HP, Phường M, Quận N, Thành phố Y, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Bà Hồ TP, sinh năm: 1975; cư trú tại số 161A, đường NVC, phường LS, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 2712, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng DVT chứng nhận ngày 24/3/2021), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Thái XT, sinh năm: 1981, Luật sư của Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn một thành viên AMG - Đoàn Luật sư Thành phố Y, địa chỉ: tầng 2, tòa nhà AT, số 146, 148, đường CH, Phường P, quận TB, Thành phố Y, có mặt.

4. Ông Nguyễn HA, sinh năm: 1968; cư trú tại số 256, đường PDP, Phường G, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Bùi TT1, sinh năm: 1994; cư trú tại số 69/27B, đường NTL, Phường H, quận BT, Thành phố Y, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 8339, quyền số 09TP/SCC-HĐGD do Văn phòng công chứng PTT chứng nhận ngày 07/7/2020), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Trương QQ, sinh năm: 1984; Luật sư của Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn một thành viên NT - Đoàn Luật sư Thành phố Y, địa chỉ: số 19, đường VO, Phường 25, quận BT, Thành phố Y, có mặt.

5. Bà Nguyễn TD, sinh năm: 1963; cư trú tại số 827, đường NVC, phường LP, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

6. Ông Mai VG, sinh năm: 1983; cư trú tại xóm 2, thôn 7, xã DB, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

7. Văn phòng công chứng DHS; địa chỉ số 91/23, đường HG, Phường 1, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông DHS, là người đại diện theo pháp luật (Trưởng Văn phòng), vắng mặt.

8. Chi cục Thi hành án Dân sự huyện X, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ: số 10, đường NTT, thị trấn LT, huyện X, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp:

+ Ông Nguyễn VT, là người đại diện theo pháp luật (Chi cục trưởng).

+ Ông Đỗ DN, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 04/GUQ ngày 22/01/2019), vắng mặt.

- Người kháng cáo:

+ Vợ chồng ông Đào MD, bà Hoàng UT – Nguyên đơn

+ Vợ chồng ông Trương QC, bà Võ TL – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo đơn khởi kiện ghi ngày 10/12/2014, lời trình bày trong quá trình tham gia tố tụng của vợ chồng ông Đào MD, bà Hoàng UT thì: Ngày 25/10/2014 vợ chồng ông MD, bà UT chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trương QC, bà Võ TL thửa đất số 23, tờ bản đồ 00 tại xã BL, huyện X, tỉnh Lâm Đồng có diện tích 30.411m²; giá thỏa thuận là 950.000.000đ; vợ chồng ông MD, bà UT đã nhận 700.000.000đ, số tiền còn lại 250.000.000đ khi nào làm thủ tục sang tên xong trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông QC, bà TL thì sẽ thanh toán hết. Hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng viết tay và cùng nhất trí ký tên. Cùng ngày hai bên có ra

Văn phòng công chứng DV (nay là Văn phòng công chứng DHS) làm hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thống nhất ghi giá trong hợp đồng là 200.000.000đ. Đến ngày 31/10/2014 vợ chồng ông MD, bà UT đã sang tên thửa đất số 23 trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông QC, bà TL xong. Vợ chồng ông MD, bà UT lấy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất về và có báo cho vợ chồng ông QC, bà TL, yêu cầu phải trả hết số tiền còn lại 250.000.000đ như đã cam kết để giao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nhưng vợ chồng ông QC, bà TL không trả. Do vậy vợ chồng ông MD, bà UT khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ký giữa vợ chồng ông, bà với ông QC, bà TL (gồm hợp đồng chuyển nhượng viết tay ngày 25/10/2014 và hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được Văn phòng công chứng DV công chứng ngày 25/10/2014). Nguyên đơn sẽ có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng ông QC, bà TL số tiền đã nhận là 700.000.000đ; lỗi dẫn đến việc hai bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nói trên là do vợ chồng ông QC, bà TL.

Ngày 11/5/2016 vợ chồng ông MD, bà UT có đơn phản tố với nội dung: Thửa đất số 23, tờ bản đồ số 00 tại xã BL, huyện X, tỉnh Lâm Đồng, diện tích 30.411m² vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng của người khác từ năm 2005, đã được Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số hiệu AH 168885 ngày 27/4/2007 theo quy trình trích đo thửa đất, trên đất có trồng cà phê, chè hạt. Quá trình sử dụng vợ chồng ông, bà canh tác ổn định. Do có chuyển nhượng đất, đã sang tên trên giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông QC, bà TL nhưng thực tế vợ chồng ông, bà vẫn đang quản lý sử dụng đất nên vợ chồng ông NT1, bà HN đến tranh chấp phần đất trồng cà phê lớn và khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất người đứng tên sổ đỏ (vợ chồng ông QC, bà TL). Vợ chồng ông MD, bà UT yêu cầu bác toàn bộ nội dung yêu cầu độc lập của vợ chồng ông NT1, bà HN về việc đề nghị trả lại phần đất đang tranh chấp đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất trước đây thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 00 tại xã BL, huyện X, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông, bà khẳng định toàn bộ diện tích đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình, đồng ý thanh toán lại cho vợ chồng ông NT1, bà HN giá trị tài sản trên đất theo thẩm định giá.

Ngày 15/9/2016 Tòa án nhân dân huyện X xét xử sơ thẩm (Bản án số 18/2016/DS-ST; ngày 14/12/2016 Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm vụ án, (Bản án số 134/2016/DS-PT). Sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật, vợ chồng ông, bà đã tự nguyện thi hành án xong, đồng thời ngày 10/3/2017 làm thủ tục sang tên lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đứng tên ông MD. Do không canh tác được nên ngày 27/4/2017 vợ chồng ông, bà có ký hợp đồng cho thuê Quyền sử dụng đất với ông Nguyễn HA, thời hạn cho thuê là 10 năm, hình thức, nội dung thỏa thuận có ghi rõ trong hợp đồng, có trả tiền thuê đất, có chia lợi nhuận theo tỷ lệ 3-7. Toàn bộ vốn đầu tư tài sản trên đất do ông HA tự bỏ ra, quản lý, canh tác, sử dụng đúng

theo hợp đồng, vợ chồng ông, bà bỏ vốn là quyền sử dụng đất, thời gian ăn chia lợi nhuận là sau 05 năm.

Ngày 23/01/2018 vợ chồng ông, bà chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 23 cho ông Hoàng VT, có làm hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và công chứng tại Văn phòng công chứng DHS, giá thỏa thuận là 900.000.000đ (chỉ gồm giá đất, không có cây trồng vì ông HA đã cải tạo trồng mới toàn bộ), vợ chồng ông, bà đã nhận đủ tiền, bàn giao đất cho ông VT trực tiếp quản lý sử dụng từ ngày nhận chuyển nhượng. Ba bên thống nhất chuyển giao và tiếp tục hợp đồng thuê đất giữa ông VT và ông HA, không còn liên quan gì đến vợ chồng ông, bà, toàn bộ tài sản đầu tư mới trên đất là của ông HA. Về thủ tục chuyển nhượng sang tên vợ chồng ông, bà giao cho ông VT tự làm, tuy nhiên đến nay vẫn chưa sang tên được, về đất thì hai bên không có tranh chấp gì. Nay vợ chồng ông, bà yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông, bà với ông VT đối với lô đất nói trên.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Trương QC, bà Võ TL trình bày: Ngày 25/10/2014 vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 23, tờ bản đồ số 00, diện tích 30.411m² tại xã BL, huyện X của vợ chồng ông MD, bà UT với giá 950.000.000đ. Vợ chồng ông, bà đã thanh toán 700.000.000đ, số tiền còn lại thỏa thuận khi nào hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sang tên trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thì sẽ thanh toán đủ. Tuy nhiên khi vợ chồng ông, bà đến nhận đất để canh tác thì xảy ra tranh chấp với vợ chồng ông NT1, bà HN.

Diện tích đất tranh chấp với ông NT1 khoảng 8.000m² trồng cà phê kinh doanh nằm trong phần đất mà vợ chồng ông MD, bà UT đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông, bà. Do chưa nhận được đất để canh tác nên vợ chồng ông, bà chưa tác động gì trên đất, đồng thời không VT toán tiếp số tiền còn lại như đã thỏa thuận cam kết. Vợ chồng ông, bà đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nhưng yêu cầu của vợ chồng ông MD, bà UT phải thanh toán tiền theo trượt giá thị trường đối với số tiền 700.000.000đ mà vợ chồng ông, bà đã thanh toán cho vợ chồng ông MD, bà UT. Ngày 16/12/2015 vợ chồng ông, bà thay đổi ý kiến không đồng ý hủy hợp đồng mà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với thửa đất số 23. Qua đo đạc vợ chồng ông, bà được biết diện tích đất đang tranh chấp với vợ chồng ông NT1, bà HN thuộc Giấy chứng nhận Quyền sử dụng của vợ chồng Đức, bà UT là 8.250m² cùng tài sản trên đất. Nếu Tòa án công nhận toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp thuộc về vợ chồng ông MD, bà UT thì yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất đã ký kết. Nếu phần đất tranh chấp thuộc về vợ chồng ông NT1, bà HN thì diện tích đất còn lại đã chuyển nhượng trong hợp đồng yêu cầu tiếp tục hợp đồng, số tiền đã thanh toán tính theo tỷ lệ phần đất còn lại đã chuyển nhượng.

- Ngày 09/9/2018 và ngày 21/9/2018, vợ chồng ông QC, bà TL có đơn phản tố với các yêu cầu cụ thể như sau: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/10/2014 đã ký kết; yêu cầu vợ chồng ông MD, bà UT phải bàn giao toàn bộ thửa đất số 23, tờ bản đồ số 00, diện tích 30.411m² tại thôn 3, xã BL, huyện X, tỉnh Lâm Đồng, vợ chồng ông, bà đồng ý thanh toán số tiền còn thiếu là 250.000.000đ; chỉnh lý lại trang 4 và bàn giao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất (bản chính); đồng ý thanh toán lại toàn bộ giá trị cây trồng mới hiện nay nếu có phát sinh cho vợ chồng ông MD, bà UT; yêu cầu bồi thường thiệt hại gồm có các khoản sau: Chi phí thuê luật sư là 300.000.000đ, sản lượng cà phê nhân quy thành tiền trong 03 năm 2015, 2016, 2017 là 1,5 tấn x 40.000đ/kg x 03 năm = 180.000.000đ, tiền lãi phát sinh trên số tiền 700.000.000đ (do đi vay ngân hàng để trả tiền mua đất cho vợ chồng ông MD, bà UT) từ ngày 24/10/2014 đến 24/10/2018 là 04 năm x 700.000.000đ x 1%/tháng = 336.000.000đ, tiền lãi phạt hợp đồng là 950.000.000đ x 8%/năm = 76.000.000đ, tổng cộng là 892.000.000đ.

- Theo đơn yêu cầu độc lập ghi ngày 25/12/2014 (bổ sung ngày 06/01/2015) và lời trình bày trong quá trình tham gia tố tụng của vợ chồng ông Nguyễn NT1, bà Đỗ Thị HN thì: Năm 2012 vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn TD, ông Mai VG một lô đất đã trồng cà phê, đã canh tác sử dụng ổn định trong thời gian dài không tranh chấp với ai. Qua đo đạc diện tích đất này là 8.976m², trong đó có 8.250m² thuộc một phần thửa 23, tờ bản đồ số 00 tại thôn 3, xã B' Lát, huyện X đã cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông bà MD, UT (theo Quyết định số 918/QĐ- UBND ngày 27/4/2007 của Ủy ban nhân dân huyện X) nay chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông QC, bà TL. Khi vợ chồng ông QC, bà TL xuống để canh tác đất thì vợ chồng ông, bà mới phát hiện và dẫn đến tranh chấp. Nay vợ chồng ông, bà yêu cầu công nhận diện tích đất 8.250m² trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông, bà, đồng thời yêu cầu hủy 01 phần Quyết định số 918/QĐ-UBND ngày 27/4/2007 của Ủy ban nhân dân huyện X về việc cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông MD liên quan đến phần đất này. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 15/9/2016 vợ chồng ông, bà với vợ chồng ông MD, bà UT đã thỏa thuận được với nhau, vợ chồng ông, bà đồng ý giao lại toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp (8.976m²) và tài sản trên đất cho vợ chồng ông MD, bà UT còn vợ chồng ông MD, bà UT có trách nhiệm thanh toán lại cho vợ chồng ông, bà số tiền 270.000.000đ, rút yêu cầu khởi kiện hủy 01 phần Quyết định số 918/QĐ-UBND ngày 27/4/2007 của Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng. Hiện nay nghĩa vụ hai bên đã tự nguyện thực hiện xong và không còn tranh chấp gì. Ngày 16/12/2019 vợ chồng ông, bà có đơn xin rút toàn bộ đơn khởi kiện trước đây tại Tòa án, không còn liên quan và tranh chấp gì, các vấn đề khác yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Theo đơn yêu cầu độc lập ghi ngày 05/9/2018 (bổ sung ngày 27/12/2019) của ông Hoàng VT thì: Sau khi được người khác giới thiệu, ông đã gặp vợ chồng ông

MD, bà UT để thỏa thuận việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất. Sau khi đi xem đất, chỉ ranh giới, xem Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, ông VT đồng ý nhận chuyển nhượng với giá 900.000.000đ (giá đất trống, không có cây trồng). Ngày 23/01/2018 hai bên có ra Văn phòng công chứng DHS lập và công chứng hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, ông đã giao đủ tiền, vợ chồng ông MD, bà UT cũng giao toàn bộ đất xong cho ông, thủ tục sang tên do ông tự làm. Tại thời điểm chuyển nhượng đất thì vợ chồng ông MD, bà UT đang ký hợp đồng thuê Quyền sử dụng đất với ông HA. Do không trực tiếp canh tác được và hợp đồng thuê đang còn hiệu lực, nên ông đã thỏa thuận với ông HA là tiếp tục cho thuê Quyền sử dụng đất như trước đây. Ông VT là người có quyền sử dụng đất, còn toàn bộ tài sản trên đất là của ông HA đầu tư từ năm 2017 đến nay. Sau 05 năm bắt đầu có thu thì mới chia hoa lợi theo tỷ lệ 5/5. Từ khi nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho đến nay ông giao lại cho ông HA quản lý, canh tác, sử dụng ổn định, không có tranh chấp với ai (kể cả vợ chồng ông QC, bà TL). Ông có nộp hồ sơ làm thủ tục chuyển nhượng tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X nhưng chưa sang tên được vì có 1/3 diện tích đất thửa 23 bị quy hoạch đất lâm nghiệp, bị thay đổi số thửa, tờ bản đồ do đo đạc lại theo Chỉ thị 05. Mặc dù chưa sang được tên nhưng ông đã trả đủ tiền, giao cho ông HA khai hoang thêm phần sát suối, canh tác ổn định, tiếp tục đầu tư mới về cây trồng, nhà tạm, đường đi bê tông, hàng rào, hệ thống tưới tiêu tự động, việc đầu tư mang tính ổn định và kiên cố, không có tranh chấp.

Nay ông VT yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông và vợ chồng ông MD, bà UT đối với toàn bộ đất thực tế nhận chuyển nhượng đã được đo đạc lại là 31.761,4m² thuộc tờ bản đồ 105, xã BL, huyện X gồm các thửa như sau: thửa 38, diện tích 19.530m²; thửa 40, diện tích 1.486,4m²; một phần thửa 121, diện tích 4.022m² (đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất) + 332m² (chưa được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất); một phần thửa 122, diện tích 4.760m² (đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất) + 1.722m² (chưa được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất). Ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông MD, bà UT với vợ chồng ông QC, bà TL. Đồng thời ông yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng thuê khoán với ông HA.

- Theo đơn yêu cầu độc lập ghi ngày 11/12/2018 (sửa đổi bổ sung ngày 29/6/2020) và lời trình bày trong quá trình tham gia tố tụng của ông Nguyễn HA thì: Ông không có mối quan hệ gì họ hàng gì với vợ chồng ông MD, bà UT, vợ chồng ông QC, bà TL và ông VT. Ngày 27/4/2017 ông có ký hợp đồng thuê Quyền sử dụng đất với vợ chồng ông MD, bà UT đối với diện tích đất thuộc thửa 23, tờ bản đồ số 00 tại thôn 3, xã BL, huyện X, tỉnh Lâm Đồng. Hình thức khoán là chia hoa lợi, vợ chồng ông MD góp vốn bằng Quyền sử dụng đất, ông bỏ tiền đầu tư toàn bộ trên đất, sau 05 năm ký hợp đồng chia theo tỷ lệ vợ chồng ông MD, bà UT hưởng 30%, ông HA hưởng 70%. Sau khi ký hợp đồng, ông đã trồng mới cây cà phê toàn bộ đất trống, chăm sóc, ghép cải tạo cà phê cũ, trồng xen bơ và các cây ăn trái khác, làm hệ

thống tưới tự động, đổ bê tông đường đi, hàng rào, xây nhà tạm, công đầu tư chăm sóc, cải tạo đất...tổng đầu tư khoảng gần 1.000.000.000đ. Ngày 23/01/2018 vợ chồng ông MD, bà UT chuyển nhượng toàn bộ đất trên cho ông VT (cư trú tại Thành phố Y), giữa ông với vợ chồng ông MD, bà UT đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê, ông tiếp tục ký hợp đồng thuê khoán với ông VT. Về cơ bản hợp đồng thuê khoán không có gì khác so với trước, nên ông tiếp tục đầu tư canh tác không có tranh chấp gì, cũng không thấy vợ chồng ông QC, bà TL xuống đất bao giờ và không thấy tranh chấp gì. Khi Tòa án gửi thông báo và mời ông làm việc thì mới biết nên ông đã làm đơn khởi kiện. Tuy nhiên do đầu tư nhiều lần, nhiều công đoạn khác nhau, không có sổ sách theo dõi nên ông không biết yêu cầu cụ thể số tiền bao nhiêu. Ngày 06/5/2020 ông yêu cầu Công ty cổ phần thẩm định giá Việt Tín thẩm định giá toàn bộ giá trị tài sản trên đất, với giá là 1.120.720.000đ. Ông yêu cầu: Nếu đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông MD, bà UT hoặc của vợ chồng ông QC, bà TL thì có trách nhiệm thanh toán lại cho ông số tiền 1.900.000.000đ, nếu đất của ông VT thì ông yêu cầu tiếp tục hợp đồng thuê khoán đã ký kết ngày 23/01/2018.

- Theo lời trình bày của người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng thì: Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông Đào MD tại Quyết định số 918/QĐ-UBND ngày 27/4/2007 đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 00 tại thôn 3, xã BL, huyện X, tỉnh Lâm Đồng, diện tích 30.411m² là đúng quy định của pháp luật. Về việc tranh chấp của các bên đương sự trong vụ án đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Ông Mai VG trình bày: Năm 2012 ông có chuyển nhượng cho vợ chồng NT1, HN diện tích đất có trồng cà phê và chè hạt với giá 100.000.000đ, chuyển nhượng bằng giấy viết tay, có giao đất và nhận đủ tiền (bán buôn). Nguồn gốc đất là do ông nhận chuyển nhượng của ông Nam năm 2011. Tuy nhiên khi để lại đất cho vợ chồng ông NT1, bà HN thì cũng không kiểm tra lô thửa số. Sau này qua đo đạc được biết diện tích 4.236m² thuộc một phần thửa 23, tờ bản đồ số 00 tại xã BL, huyện X, tỉnh Lâm Đồng đã cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông MD. Quá trình canh tác đất ông không tranh chấp với ai, khi giao lại đất cho vợ chồng ông NT1, bà HN cũng không có tranh chấp. Nay việc chuyển nhượng của ông với vợ chồng ông NT1, bà HN không tranh chấp, còn việc tranh chấp giữa các bên yêu cầu giải quyết theo pháp luật.

- Bà Nguyễn TD trình bày: Năm 2012 bà TD có chuyển nhượng cho vợ chồng ông NT1, bà HN diện tích đất trồng cà phê với giá 120.000.000đ, chuyển nhượng bằng giấy viết tay, có chỉ ranh giới và giao đất nhưng không kiểm tra lô thửa số, không đo đạc. Nguồn gốc đất bà nhận chuyển nhượng của ông Tài vào năm 2011. Sau khi sang nhượng bà không còn liên quan gì. Nay qua đo đạc bà được biết diện tích 4.730m² thuộc một phần 23, tờ bản đồ số 00 tại xã BL đã cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông MD. Nay bà vẫn thống nhất chuyển nhượng đất trên cho

vợ chồng ông NT1, bà HN xong và không có tranh chấp gì, việc tranh chấp giữa các bên bà yêu cầu giải quyết theo pháp luật.

- Theo lời trình bày của ông DHS, người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng DHS, thì: Ngày 25/10/2014 Văn phòng công chứng của ông có thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với bên chuyển nhượng vợ chồng ông Đào MD, bà Hoàng UT, bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Trương QC, bà Võ TL. Tài sản chuyển nhượng là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 23, tờ bản đồ số 00 tại thôn 3, xã B' Lát, huyện X, tỉnh Lâm Đồng, số công chứng là 4887, quyền số 36/TP-SCC/HĐGD. Ngày 23/01/2018 Văn phòng thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất đối với thửa đất này giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông MD, bà UT, bên nhận chuyển nhượng là ông Hoàng VT, số công chứng 02941, quyền số 54/TP-SCC/HĐGD. Việc thực hiện công chứng theo đúng trình tự, thủ tục của pháp luật và không có vi phạm gì. Tại thời điểm thực hiện công chứng các hợp đồng thì tài sản không bị cản trở, phong tỏa gì. Việc tranh chấp giữa các bên đương sự trong vụ án yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Theo lời trình bày của người đại diện hợp pháp của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện X thì: Chi cục đã tổ chức thi hành án 02 Bản án đã có hiệu lực pháp luật gồm có Bản án số 18/2016/DS-ST ngày 15/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện X, Bản án số 134/2016/DS-PT ngày 14/12/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Cụ thể đã ra các Quyết định số 219/QĐ- CCTHADS ngày 11/01/2017, số 233/QĐ- CCTHADS ngày 16/01/2017, số 281/QĐ- CCTHADS ngày 27/02/2017. Việc tổ chức thi hành án tuân thủ đúng pháp luật, các khoản thi hành xong và kết thúc thi hành án gồm có: số tiền 270.000.000đ vợ chồng ông MD, bà UT trả cho vợ chồng ông NT1, bà HN; số tiền 45.500.000đ án phí Dân sự sơ thẩm vợ chồng ông MD, bà UT phải nộp, số tiền 8.527.200đ án phí Dân sự sơ thẩm vợ chồng ông NT1, bà HN phải nộp, số tiền 200.000đ án phí Dân sự phúc thẩm vợ chồng ông QC, bà TL phải nộp. Đối với số tiền 200.000đ án phí Dân sự sơ thẩm vợ chồng ông QC, bà TL phải nộp; Chi cục đã ra Quyết định ủy thác cho Chi cục Thi hành án thành phố Bảo Lộc và kết thúc thi hành án. Ngày 27/02/2017 vợ chồng ông MD, bà UT làm đơn yêu cầu thi hành án tự nguyện và nộp số tiền 700.000.000đ vào tài khoản Chi cục thi hành án để trả cho vợ chồng ông QC, bà TL. Chi cục đã thông báo cho đương sự nhưng đến nay chưa nhận tiền nên ngày 13/4/2017 đã lập thủ tục gửi tiết kiệm thi hành án số tiền này tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam-Chi nhánh X- Lâm Đồng II, kết thúc thi hành án. Ngày 21/11/2017 Chi cục ra Thông báo số 330/TB-CCTHADS về việc tạm đình chỉ thi hành án. Ngày 06/8/2018 Chi cục có công văn số 210/CV-CCTHADS gửi Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Y để báo cáo về việc thi hành án đối với hai Bản án nêu trên. Về việc tranh chấp giữa các bên đương sự đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 59/2020/DS-ST ngày 08/12/2020; Tòa án nhân dân huyện X đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đào MD, bà Hoàng UT về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” đối với ông Trương QC và bà Võ TL.

Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (gồm có hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất viết tay ngày 25/10/2014 và hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất công chứng số 4887 quyền số 36 ngày 25/10/2014 tại Văn phòng công chứng DV) giữa ông Đào MD, bà Hoàng UT và ông Trương QC, bà Võ TL đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ 00, diện tích 30.411m² tại xã BL, huyện X, tỉnh Lâm Đồng và tài sản gắn liền với đất.

Buộc ông Đào MD và bà Hoàng UT phải trả cho ông Trương QC và bà Võ TL số tiền 1.695.643.000đ.

2. Bác yêu cầu phản tố của ông Trương QC và bà Võ TL đối với ông Đào MD, bà Hoàng UT về việc: Yêu cầu công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã lập giữa ông MD, bà UT và ông QC, bà TL đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 00 tại xã BL, huyện X, tỉnh Lâm Đồng và tài sản gắn liền với đất để buộc ông MD, bà UT giao diện tích đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thửa 23 là 29.708m², vô hiệu một phần hợp đồng và bồi thường diện tích đất thiếu hiện nay theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thửa 23 là 702,6m²; yêu cầu điều chỉnh lại trang 4 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đã cấp cho ông MD, bà UT sang ông QC, bà TL; yêu cầu bồi thường tổng số tiền 504.725.000đ.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Hoàng VT đối với ông Đào MD, bà Hoàng UT, ông Trương QC, bà Võ TL về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất”.

Công nhận việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông Đào MD, bà Hoàng UT với ông Hoàng VT đối với toàn bộ diện tích đất thực tế là 31.761,4m² thuộc tờ bản đồ 105 tại xã BL, huyện X, tỉnh Lâm Đồng gồm các thửa như sau: thửa 38, diện tích 19.530m²; thửa 40, diện tích 1.486,4m², một phần thửa 121, diện tích 4.022m² (đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất) + 332m² (chưa được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất); một phần thửa 122, diện tích 4.760m² (đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất) + 1.722m² (chưa được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất). Đối với phần diện tích đất 29.798,4m² đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất (đúng tên ông MD, bà UT), ông VT có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động, sang tên theo quy định của pháp luật.

Đối với phần diện tích chưa cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đất gồm có 332m² thuộc một phần thửa 121 và 1.721m² thuộc một phần thửa 122, tờ bản đồ 105 tại xã BL, huyện X, tỉnh Lâm Đồng giao ông VT tiếp quản lý, sử dụng và có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện đăng ký, kê khai theo quy định của pháp luật.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất đã lập giữa ông Đào MD, bà Hoàng UT với ông Hoàng VT đã được Văn phòng công chứng DHS công chứng ngày 23/01/2018. (Kèm theo họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 15/3/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X, tỉnh Lâm Đồng).

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn HA về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê khoán tài sản”.

Công nhận và tiếp tục duy trì hợp đồng thuê đất giữa ông Nguyễn HA với ông Hoàng VT đã ký kết ngày 23/01/2018.

5. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn NT1, bà Đỗ Thị HN đối với ông Trương QC, bà Võ TL về việc “Tranh chấp Quyền sử dụng đất” đối với một phần thửa đất số 23, tờ bản đồ số 00 tại xã BL, huyện X, tỉnh Lâm Đồng và yêu cầu hủy một phần Quyết định hành chính số 918/QĐ- UBND ngày 27/4/2007 của Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng.

6. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Đào MD, Hoàng UT đối với ông Nguyễn NT1, bà Đỗ Thị HN về việc “Tranh chấp Quyền sử dụng đất” đối với một phần thửa đất số 23, tờ bản đồ số 00 tại xã B’ Lát, huyện X, 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 đương sự.

Ngày 23/12/2020 vợ chồng ông Đào MD, bà Hoàng UT đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng ông MD, bà UT trả lại cho ông QC, bà TL số tiền 700.000.000đ.

Ngày 22/12/2020, ông Trương QC, bà Võ TL đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 4887, quyền số 36/TP-SCC/HĐGD ngày 23/01/2018 do Văn phòng công chứng DHS chứng thực đối với phần diện tích 29,708.4m² và tài sản gắn liền với đất là cây cà phê cho vợ chồng ông, bà. Xử lý hậu quả của việc vi phạm hợp đồng buộc ông MD, bà UT phải bồi thường thiệt hại số tiền tạm tính đến ngày 07/12/2020 là 1.380.445.200đ và cho phép căn trừ trực tiếp vào số tiền 950.000.000đ.

Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 0294, quyền số 54TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/01/2018 do Văn phòng công chứng DHS chứng thực; tuyên hủy hợp đồng thuê đất ngày 23/01/2018 giữa ông Hoàng VT với ông Nguyễn HA.

Tại phiên tòa,

Bà Nguyễn Thị MH, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, rút đơn kháng cáo.

Chị Đặng TH, chị Huỳnh Thị NG, người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông QC, bà TL, vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Bà Hồ TP, người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng VT; ông Bùi TT, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn HA, đề nghị giải quyết như Bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông HA, ông VT đề nghị giữ nguyên 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 của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc vợ chồng ông Đào MD, bà Hoàng UT có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ký giữa vợ chồng ông MD, bà UT và vợ chồng ông QC, bà TL đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 00 tại xã BL, huyện X, tỉnh Lâm Đồng (gồm hợp đồng chuyển nhượng viết tay ngày 25/10/2014 và hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được Văn phòng công chứng DV công chứng ngày 25/10/2014). Đồng thời, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông, bà và ông Hoàng VT đối với thửa đất nói trên. Vợ chồng ông QC, bà TL không đồng ý và có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại xảy ra do nguyên đơn vi phạm hợp đồng chuyển nhượng nói trên; ông Hoàng VT có yêu cầu độc lập đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông MD, bà UT và ông; ông Nguyễn HA yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê Quyền sử dụng đất với ông VT; vợ chồng ông Nguyễn NT1, bà Đỗ Thị HN “Tranh chấp Quyền sử dụng đất” đối với một phần thửa đất số 23, tờ bản đồ số 00 tại xã BL, huyện X, tỉnh Lâm Đồng và yêu cầu hủy một phần Quyết định số 918/QĐ- UBND ngày 27/4/2007 của Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng nên các bên phát sinh tranh chấp.

Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại, tranh chấp Quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng thuê khoán

tài sản” là chưa đầy đủ, cần xác định thêm quan hệ tranh chấp của vụ án là “Yêu cầu hủy Quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức” mới đúng với quy định của pháp luật.

[2] Qua xem xét thì thấy rằng:

[2.1] Đối với tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông MD, bà UT và vợ chồng ông QC, bà TL:

[2.1.1] Lô đất có diện tích 30.411m² thuộc thửa số 23, tờ bản đồ số 00 tại xã BL huyện X, tỉnh Lâm Đồng được Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AH 168885 cho ông Đào MD ngày 27/4/2007 theo Quyết định số 918/QĐ-UBND ngày 27/4/2007.

Ngày 25/10/2014 vợ chồng ông MD, bà UT chuyển nhượng cho vợ chồng ông QC, bà TL toàn bộ diện tích nêu trên với giá 950.000.000đ; hai bên có lập giấy viết tay, vợ chồng ông MD, bà UT đã nhận của vợ chồng ông QC, bà TL số tiền 700.000.000đ và thỏa thuận sau khi làm xong thủ tục sang tên cho bên nhận chuyển nhượng thì vợ chồng ông QC, bà TL sẽ giao số tiền còn lại là 250.000.000đ. Cũng trong ngày 25/10/2014 các bên đến Văn phòng công chứng DV (nay là Văn phòng công chứng DHS) để lập hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo đúng quy định của pháp luật, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng này là 200.000.000đ. Đến ngày 31/10/2014 vợ chồng ông QC, bà TL đã được cập nhật đứng tên tại trang 4 trong Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nói trên. Như vậy, việc chuyển nhượng đất giữa các bên là có xảy ra trên thực tế; hợp đồng chuyển nhượng đã có hiệu lực pháp luật.

Sau đó giữa các bên xảy ra tranh chấp nhưng lời trình bày lại có sự mâu thuẫn nhau. Theo vợ chồng ông MD, bà UT thì do sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, vợ chồng ông QC, bà TL không VT toán số tiền chuyển nhượng đất còn lại nên nay ông, bà đề nghị hủy các hợp đồng chuyển nhượng nói trên. Bị đơn lại cho rằng do khi xuống nhận đất thì phát hiện vợ chồng ông NT1, bà HN đang canh tác một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 23 nên chưa thực hiện việc thanh toán số tiền 250.000.000đ.

[2.1.2] Xét thấy, theo các tài liệu, chứng cứ có hồ sơ vụ án thì việc vợ chồng ông QC, bà TL chưa thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán là do phát sinh tranh chấp với người thứ ba và việc tranh chấp này xảy ra sau thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Quá trình giải quyết vụ án thì cả vợ chồng ông MD, bà UT và vợ chồng ông QC, bà TL đều khẳng định trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì bên chuyển nhượng có chỉ dẫn cho bên nhận chuyển nhượng đi xem đất và thực tế lúc đó không xảy ra tranh chấp.

Đồng thời, phần diện tích đất mà vợ chồng ông NT1, bà HN tranh chấp với vợ chồng ông MD, bà UT là 8.976m² (theo đo đạc thực tế hiện nay là 7.877,4m²) thì trong đó có phần diện tích 6.583m² (hiện nay là 6.156.4m²) thuộc thửa đất số 23 trước

đó đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông MD, phần diện tích đất còn lại là 2.007m² (hiện nay là 1.721m²) chưa được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Quá trình giải quyết vụ án, tại giai đoạn sơ thẩm lần 01 thì vợ chồng ông NT1, bà HN đều không xuất trình được các chứng cứ chứng minh phần diện tích đất nói trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình. Các tài liệu do vợ chồng ông NT1, bà HN xuất trình là các giấy chuyển nhượng giữa ông VG, bà TD với vợ chồng ông NT1, bà HN đều có nội dung không ghi rõ số lô, số thửa đất, tứ cận lô đất để khẳng định phần diện tích đất nói trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông NT1, bà HN.

Hơn nữa, quá trình Tòa án nhân dân huyện X giải quyết tại giai đoạn sơ thẩm lần 02 thì vợ chồng ông NT1, bà HN đã rút toàn bộ yêu cầu tranh chấp đối với diện tích đất nói trên.

[2.1.3] Như vậy, có căn cứ để khẳng định tại thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông MD, bà UT với vợ chồng ông QC, bà TL thì không có ai tranh chấp về quyền sử dụng đất, việc chuyển nhượng đã hoàn tất về mặt thủ tục pháp lý. Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên cũng không phải là giao dịch giả tạo nhằm che dấu một giao dịch nào khác. Việc các bên ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 200.000.000đ không đúng với giá trị chuyển nhượng thực tế là 950.000.000đ không phải là căn cứ để xác định hợp đồng giả tạo bởi lẽ hồ sơ vụ án cũng không thể hiện việc các bên ghi giá chuyển nhượng thấp đã trốn tránh được nghĩa vụ thuế đối với nhà nước nên cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa các bên.

[2.1.4] Theo kết quả đo vẽ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X ngày 15/3/2019 thì tổng diện tích đo đạc thực tế hiện nay là 31.761,4m²; phần diện tích được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông MD sau đó chuyển nhượng cho vợ chồng ông QC, bà TL là 29.708,4m² (trong đó có thửa 38, diện tích 19.530m²; thửa 40, diện tích 1.486,4m², một phần thửa 121, diện tích 4.022m²; một phần thửa 122, diện tích 4.760m²). Do đó, cần căn cứ vào diện tích đất thực tế theo kết quả đo vẽ nói trên để công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng viết tay 25/10/2014 và hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được Văn phòng công chứng DV (nay là Văn phòng công chứng DHS) công chứng ngày 25/10/2014 đối với phần diện tích 29.708,4m² là có căn cứ.

[2.1.5] Theo quy định tại khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Đối với giao dịch dân sự được xác lập trước ngày Bộ luật này có hiệu lực thì việc áp dụng pháp luật được quy định như sau:

a) Giao dịch dân sự chưa được thực hiện mà có nội dung, hình thức khác với quy định của Bộ luật này thì chủ thể giao dịch tiếp tục thực hiện theo quy định của Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11, trừ trường hợp các bên của giao dịch dân sự

có thỏa thuận về việc sửa đổi, bổ sung nội dung, hình thức của giao dịch để phù hợp với Bộ luật này và để áp dụng quy định của Bộ luật này.

Giao dịch dân sự đang được thực hiện mà có nội dung, hình thức khác với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11;

b) Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này;

c) Giao dịch dân sự được thực hiện xong trước ngày Bộ luật này có hiệu lực mà có tranh chấp thì áp dụng quy định của Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11 để giải quyết;

d) Thời hiệu được áp dụng theo quy định của Bộ luật này”

Do giao dịch dân sự giữa các bên được ký kết vào năm 2014, đang thực hiện nhưng chưa thực hiện xong, đối chiếu quy định vừa viện dẫn thì cần áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết đối với tranh chấp nêu trên.

Theo đó, do công nhận việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông MD, bà UT với ông QC, bà TL đối với phần diện tích 29.708,4m². Vợ chồng ông QC, bà TL đã thanh toán số tiền 700.000.000đ nên cần buộc bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn thiếu và chịu lãi suất theo quy định tại Điều 700 và Điều 305 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Theo họa đồ đo đạc địa chính thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X, tỉnh Lâm Đồng thực hiện ngày 15/3/2019 thì hiện trạng diện tích đất tranh chấp có sự biến động so với họa đồ địa chính được cấp trước đó, trong đó có cả một phần diện tích đất thuộc thửa đất khác cũng như một số hộ lân cận sử dụng một phần diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất mà hiện nay các bên đang tranh chấp, tuy nhiên giữa các bên thống nhất không có sự tranh chấp, đề nghị giữ nguyên hiện trạng nên không đề cập và cần lấy kết quả đo vẽ nói trên để làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án.

[2.1.6] Theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá và dịch vụ tài sản Toàn Cầu thì giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp là 107.000đ/m². Do đó, giá trị quyền sử dụng đất 30.411m² các bên thỏa thuận chuyển nhượng hiện nay có giá 3.253.997.000đ, giá trị cây trồng vào thời điểm các bên chuyển nhượng được xác định là 253.990.000đ (theo chứng thư thẩm định giá của công ty Việt Tín vào năm 2015) nên giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất các bên chuyển nhượng vào thời điểm năm 2014 được xác định là $(950.000.000đ/30.411m^2) \times 29.708,4m^2 = 928.051.692đ$.

Như vậy, số tiền mà vợ chồng ông QC, bà TL chưa thanh toán cho ông MD, bà UT là: $928.051.692đ - 700.000.000đ = 228.051.692đ$.

Theo Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam quy định mức lãi suất cơ bản bằng đồng Việt Nam là 9%/năm.

Do vậy cần buộc vợ chồng ông QC, bà TL phải chịu lãi suất từ ngày 31/10/2014 (ngày được cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký biến động, sang tên tại trang 4 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất) đến thời điểm xét xử phúc thẩm (ngày 26/5/2021) là 06 năm 06 tháng 25 ngày; cụ thể:

$$228.051.692đ \times 9\%/năm \times 06 \text{ năm } 06 \text{ tháng } 25 \text{ ngày} = 134.835.600đ.$$

Tổng cộng vợ chồng ông QC, bà TL phải thanh toán cho vợ chồng ông MD, bà UT số tiền 362.887.300đ (làm tròn).

[2.1.7] Theo kết quả đo vẽ ngày 15/3/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X thì trong tổng diện tích đo đạc thực tế là 31.761,4m²; có 332m² thuộc một phần thửa 121 và 1.722m² thuộc một phần thửa 122 chưa được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất). Quá trình giải quyết vụ án các bên đều thừa nhận từ trước đến nay hiện trạng lô đất không có sự thay đổi; cả hai phần diện tích này đều nằm liền kề với diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông MD đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông QC, bà TL và hai phần đất này đều giáp suối không có đường giao thông nên cần giao cho vợ chồng ông QC, bà TL quản lý, sử dụng và bị đơn có trách nhiệm thanh toán lại giá trị phần đất này cho nguyên đơn là phù hợp.

Theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 22/12/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng thì diện tích đất nói trên thuộc vị trí 2, giá đất trồng cây lâu năm được tính là 44.000đ/m². Theo chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá và dịch vụ tài sản Toàn Cầu thì giá trị quyền sử dụng đất thời điểm hiện nay là 107.000đ/m². Tuy nhiên, phần diện tích đất vừa nêu chưa được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nên không thể căn cứ vào giá trị của Công ty Toàn Cầu cung cấp mà cần lấy giá trị thẩm định của Công ty Toàn Cầu trừ đi giá trị theo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng để làm căn cứ giải quyết là phù hợp.

Từ đó, cần buộc vợ chồng ông QC, bà TL thanh toán lại giá trị quyền sử dụng của phần diện tích 332m² và phần diện tích 1.721m² cho vợ chồng ông MD, bà UT là có căn cứ. Cụ thể: $(332m^2 + 1.721m^2) \times (107.000đ/m^2 - 44.000đ/m^2) = 129.339.000đ$.

[2.2] Đối với việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đào MD, bà Hoàng UT với ông Hoàng VT thì thấy rằng:

Sau khi Bản án Dân sự sơ thẩm số 18/2016/DS-ST ngày 15/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện X và Bản án Dân sự phúc thẩm số 134/2016/DS-PT ngày 14/12/2016

của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng có hiệu lực pháp luật thì ngày 26/10/2017 Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Y đã có Quyết định kháng nghị Giám đốc thẩm số 328/2017/KN-DS kháng nghị đối với 02 Bản án nói trên. Đến ngày 21/11/2017 Chi cục Thi hành án Dân sự huyện X đã có Thông báo số 330/TB-CCTHADS về việc tạm đình chỉ thi hành án. Các Quyết định và Thông báo của các cơ quan có thẩm quyền đều được gửi cho các đương sự. Vì vậy, vợ chồng ông MD, bà UT đều biết việc tranh chấp giữa các bên đã bị Tòa án cấp có thẩm quyền kháng nghị. Sau đó, ngày 29/5/2018 Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Y đã có Quyết định giám đốc thẩm số 204/2018/DS-GĐT theo đó hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2016/DS-ST ngày 15/9/2016 và Bản án dân sự phúc thẩm số 134/2016/DS-PT ngày 14/12/2016.

Tuy nhiên, ngày 23/01/2018 (sau ngày Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Y có Quyết định kháng nghị Giám đốc thẩm và Thông báo tạm đình chỉ thi hành án của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện X) vợ chồng ông Đào MD, bà Hoàng UT đã lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nói trên cho ông Hoàng VT với giá 900.000.000đ. Hợp đồng này được Văn phòng công chứng DHS chứng thực số 0294, quyền số 54TP/CC-SCC/HĐGD.

Như vậy, có thể thấy rằng tại thời điểm vợ chồng ông MD, bà UT giao kết hợp đồng với ông VT thì diện tích đất nói trên đang còn có tranh chấp và chưa có quyết định giải quyết cuối cùng của cơ quan có thẩm quyền. Do đó, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 thì việc vợ chồng ông MD, bà UT chuyển nhượng đất cho ông VT là trái quy định của pháp luật.

Bên cạnh đó, tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013 cũng quy định: “Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”. Ông VT cho rằng ông chưa thực hiện việc sang tên bởi lẽ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X yêu cầu đổi sổ mới do có sự điều chỉnh thửa đất và không có thời gian do bận chăm sóc vườn tược là không có cơ sở bởi lẽ bản thân ông VT thừa nhận sau khi nhận chuyển nhượng thì ông cũng không trực tiếp canh tác mà do ông HA vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng. Đồng thời, thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất được thực hiện theo thủ tục hành chính của cơ quan có thẩm quyền trong thời hạn luật định.

Như vậy, hiện nay ông VT vẫn chưa được đứng tên trong Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AH 168885 do đó việc cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông VT với vợ chồng ông MD, bà UT là có căn cứ. Tuy nhiên, việc cấp sơ thẩm lại công nhận việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tương ứng với diện tích đất theo kết quả đo vẽ thực tế giữa ông VT với vợ chồng ông MD, bà UT là

không có căn cứ và mâu thuẫn với việc tuyên hủy nói trên. Mặt khác, như đã phân tích ở trên, việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông MD, bà UT với vợ chồng ông QC, bà TL là có hiệu lực pháp luật nên việc nguyên đơn chuyển nhượng cho ông VT là không đúng quy định. Vì vậy, yêu cầu độc lập của ông VT là không có căn cứ xem xét, cần hủy toàn bộ Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông MD, bà UT và ông VT.

Do giữa các bên không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên trong trường hợp phát sinh tranh chấp thì được quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[2.3] Đối với hợp đồng thuê Quyền sử dụng đất giữa ông VT, vợ chồng ông MD, bà UT với ông HA thì thấy rằng: Như đã phân tích ở trên do công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông MD, bà UT với vợ chồng ông QC, bà TL; đồng thời hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông MD, bà UT với ông VT nên vợ chồng ông MD, bà UT và ông VT không được công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nói trên. Do đó, cần tuyên hủy các hợp đồng thuê Quyền sử dụng đất giữa ông HA với vợ chồng ông MD, bà UT và giữa ông VT với ông HA là có căn cứ.

Quá trình giải quyết vụ án, ông HA có yêu cầu độc lập đề nghị nếu đất thuộc quyền sử dụng của ông MD, bà UT hoặc của ông QC, bà TL thì có trách nhiệm thanh toán lại cho ông HA số tiền 1.900.000.000đ, nếu đất của ông VT thì ông yêu cầu tiếp tục hợp đồng thuê khoán đã ký kết ngày 23/01/2018.

Xét thấy, ngoài đơn yêu cầu độc lập thì ông HA không cung cấp được các chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ mà chỉ dựa vào kết quả thẩm định giá của Công ty cổ phần Thẩm định Việt Tín. Hơn nữa, sau khi ký hợp đồng thuê đất với vợ chồng ông MD, bà UT vào ngày 27/4/2017 và sau này ký thêm hợp đồng thuê đất với ông VT vào ngày 23/01/2018 thì bản thân ông HA đã được hưởng hoa lợi trên phần diện tích ông canh tác, sử dụng trong thời gian dài. Việc ông HA có đầu tư trên thực tế cũng phục vụ mục đích hưởng hoa lợi trên đất.

Tuy nhiên, so với thời điểm các bên đương sự tranh chấp thì hiện nay ông HA có trồng mới 2.800 cây cà phê, 400 cây bơ booth, 400 cây sầu riêng, làm thêm nhà tạm, kho chứa máy bơm, đường bê tông và hệ thống tưới. Do đó, cần buộc vợ chồng ông QC, bà TL thanh toán lại toàn bộ giá trị này cho ông HA theo Chứng thư của công ty cổ phần thẩm định giá và dịch vụ tài sản Toàn Cầu là có căn cứ. Theo đó, vợ chồng ông QC, bà TL phải thanh toán số tiền 196.656.220đ; vợ chồng ông QC, bà TL được quyền sở hữu toàn bộ tài sản này.

Trong trường hợp ông HA có tranh chấp Hợp đồng thuê Quyền sử dụng đất với vợ chồng ông MD, bà UT và với ông VT thì được quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[2.4] Đối với yêu cầu phản tố của vợ chồng ông QC, bà TL về việc đề nghị Tòa án giải quyết buộc nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại do hậu quả của việc vi phạm hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nói trên thì thấy rằng:

[2.4.1] Đối với yêu cầu bồi thường chi phí Luật sư, tiền lãi vay Ngân hàng: tại phiên tòa hôm nay người đại diện hợp pháp của bị đơn đã rút yêu cầu phản tố đối với nội dung vừa nêu, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý với việc rút yêu cầu này nên cần hủy phần Quyết định của Bản án sơ thẩm về việc giải quyết yêu cầu này và đình chỉ việc giải quyết vụ án là phù hợp.

[2.4.2] Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại về sản lượng cà phê nhân khô trong 03 năm từ năm 2015 ->2017 thì thấy rằng: trong thời gian này các bên đang tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, sự việc đang được Tòa án giải quyết, bị đơn cũng chưa nhận đất để quản lý, sử dụng và cũng chưa thanh toán tiền nhận chuyển nhượng còn lại cho nguyên đơn nên yêu cầu này là không có căn cứ xem xét.

[2.4.3] Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại về việc bị đơn cho rằng nguyên đơn tự ý cho người phá bỏ cà phê trên đất và chòi canh cà phê thì thấy rằng: vấn đề này tại giai đoạn sơ thẩm bị đơn chưa có yêu cầu nên cấp phúc thẩm không xem xét, giải quyết. Do vậy bị đơn được quyền yêu giải quyết bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[3] Từ những phân tích trên cần chấp nhận việc rút kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận việc rút một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, chấp nhận một phần kháng cáo của vợ chồng ông Trương QC, bà Võ TL để tuyên xử theo hướng đã nhận định.

Do hiện nay bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AH 168885 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 27/4/2007 do ông Hoàng VT quản lý; do vậy cần buộc ông VT phải có trách nhiệm giao lại cho vợ chồng ông QC, bà TL để làm thủ tục đăng ký kê khai, điều chỉnh biến động theo quy định của pháp luật.

[4] Các phần khác của Quyết định của Bản án sơ thẩm số 56/2020/DS-ST ngày 08/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện X có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về giải quyết hậu quả của việc thi hành án đối với Bản án Dân sự sơ thẩm số 18/2016/DS-ST ngày 15/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện X và Bản án Dân sự phúc thẩm số 134/2016/DS-PT ngày 14/12/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng:

Theo Công văn số 210/CV-CCTHADS ngày 06/8/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện X thì sau khi hai Bản án trên có hiệu lực pháp luật; vợ chồng ông MD, bà UT đã trả cho vợ chồng ông NT1, bà HN số tiền 270.000.000đ; sau khi vụ án được thụ lý, giải quyết lại các bên không tranh chấp nên không đề cập. Đối với số tiền 700.000.000đ và tiền lãi phát sinh mà nguyên đơn đã nộp vào tài khoản tiết

kiệm của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện X tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Lâm Đồng II thì cần tuyên trả lại là phù hợp.

Đối với tiền tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm, tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm, tiền án phí mà các đương sự đã nộp thì được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà các đương sự phải chịu trong vụ án này.

[7] Về án phí:

Do rút kháng cáo nên nguyên đơn phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm theo quy định.

Do sửa án nên bị đơn không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Vợ chồng ông MD, bà UT phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất không được chấp nhận, tuy nhiên theo hồ sơ vụ án thể hiện ông Đào MD, sinh năm 1959 đến thời điểm xét xử thì ông MD là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật Người cao tuổi số 39/2009/QH12. Vì vậy, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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 miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho ông MD là có căn cứ.

Buộc bà Hoàng UT phải chịu 150.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

Buộc vợ chồng ông Trương QC, bà Võ TL phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán cho vợ chồng ông MD, bà TL và ông Nguyễn HA và số tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại không được chấp nhận.

Buộc ông Hoàng VT chịu án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất không được chấp nhận.

Buộc ông Nguyễn HA chịu án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với việc hủy hợp đồng thuê Quyền sử dụng đất và án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền yêu cầu bị đơn thanh toán giá trị đầu tư trên đất.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 295, 299, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;
- Căn cứ các Điều 121, 122, 127, 128, 388, 689, 697, 699, 700, 701 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Căn cứ các Điều 129, 131, 483, 484, 485, 493, 500, 502, 584, 585 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 179, 188, 202, 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ các khoản 1, 5, 6 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

- Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 12, các khoản 2, 4 Điều 29, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Xác định thêm quan hệ tranh chấp của vụ án là “Yêu cầu hủy Quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức”.

2. Chấp nhận việc rút kháng cáo của bà Nguyễn Thị Minh Hiền, người đại diện hợp pháp của vợ chồng ông Đào MD, bà Hoàng UT. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo của vợ chồng ông MD, bà UT.

3. Chấp nhận việc rút yêu cầu phản tố đối với phần yêu cầu bồi thường thiệt hại về chi phí Luật sư và lãi suất Ngân hàng của vợ chồng ông Trương QC, bà Võ TL. Hủy phần quyết định của Bản án về việc giải quyết yêu cầu nói trên và đình chỉ việc giải quyết vụ án đối với yêu cầu này.

Quyền khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết lại yêu cầu nói trên được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

4. Chấp nhận một phần kháng cáo của vợ chồng ông Trương QC, bà Võ TL.

Tuyên xử:

4.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Đào MD, bà Hoàng UT về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” đối với vợ chồng ông Trương QC, bà Võ TL.

4.2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Trương QC và bà Võ TL về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” đối với ông Đào MD, bà Hoàng UT.

+ Công nhận một phần Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (gồm có Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất viết tay ngày 25/10/2014 và Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất công chứng số 4887 quyền số 36 ngày 25/10/2014 tại Văn phòng công chứng DV) giữa vợ chồng ông Đào MD, bà Hoàng UT và vợ chồng ông Trương QC, bà Võ TL đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ 00, diện tích 29.708.4m² (trong đó có thửa 38, diện tích 19.530m²; thửa 40, diện tích 1.486,4m², một phần thửa 121, diện tích 4.022m²; một phần thửa 122, diện tích 4.760m² theo họa đồ đo vẽ ngày 15/3/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X); tọa lạc tại xã BL, huyện X, tỉnh Lâm Đồng và tài sản gắn liền với đất có hiệu lực pháp luật.

Vợ chồng Chương, bà TL được quyền quản lý, sử dụng lô đất có diện tích 29.708.4m² (trong đó có thửa 38, diện tích 19.530m²; thửa 40, diện tích 1.486,4m²,

một phần thửa 121, diện tích 4.022m²; một phần thửa 122, diện tích 4.760m²) tọa lạc tại xã BL, huyện X, tỉnh Lâm Đồng.

4.3. Tạm giao cho vợ chồng ông Trương QC, bà Võ TL quản lý sử dụng phần diện tích đất 332m² thuộc một phần thửa 121 và 1.721m² thuộc một phần thửa 122, tờ bản đồ 105 tại xã BL, huyện X, tỉnh Lâm Đồng.

(Có họa đồ đo đạc địa chính thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X, tỉnh Lâm Đồng thực hiện ngày 15/3/2019 kèm theo).

Buộc ông Hoàng VT phải giao cho vợ chồng ông QC, bà TL bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AH 168885 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 27/4/2007.

Vợ chồng ông Trương QC, bà Võ TL được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký kê khai, điều chỉnh biến động cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp ông VT không giao hoặc Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nói trên đã bị thất lạc thì bị đơn được quyền yêu cầu cơ quan chức năng làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất mới theo quy định của pháp luật.

4.4. Buộc vợ chồng ông Trương QC, bà Võ TL phải thanh toán cho vợ chồng ông Đào MD, bà Hoàng UT số tiền 492.226.300đ (làm tròn) (bốn trăm chín mươi hai triệu hai trăm hai mươi sáu nghìn ba trăm đồng).

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Trương QC, bà Võ Thị Thị Liên về việc “Yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản” đối với vợ chồng ông Đào MD, bà Hoàng UT về thiệt hại sản lượng cà phê nhân khô trong 03 năm từ năm 2015 ->2017 với số tiền là 180.000.000đ (một trăm tám mươi triệu đồng).

6. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Hoàng VT đối với vợ chồng ông Đào MD, bà Hoàng UT về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất”.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đào MD, bà Hoàng UT và ông Hoàng VT do Văn phòng công chứng DHS chứng thực số 0294, quyền số 54TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/01/2018.

Hủy văn bản thỏa thuận giữa vợ chồng ông Đào MD, bà Hoàng UT, ông Hoàng VT và ông Nguyễn HA ngày 23/01/2018.

7. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn HA về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê khoán tài sản”.

Hủy hợp đồng thuê Quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đào MD, bà Hoàng UT với ông Nguyễn HA ngày 27/4/2017.

Hủy hợp đồng thuê Quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn HA với ông Hoàng VT ngày 23/01/2018.

Buộc vợ chồng ông Trương QC, bà Võ Thị Thị Liên phải thanh toán cho ông Nguyễn HA số tiền 196.656.220đ (một trăm chín mươi sáu triệu sáu trăm năm mươi sáu nghìn hai trăm hai mươi đồng).

Vợ chồng Trương QC, bà Võ Thị Thị Liên được quyền sở hữu 2.800 cây cà phê, 400 cây bơ booth, 400 cây sầu riêng, làm thêm nhà tạm, kho chứa máy bơm, đường bê tông và hệ thống tưới trên diện tích đất nói trên.

Ông Nguyễn HA có trách nhiệm giao lô đất có diện tích 31.761,4m² thuộc tờ bản đồ 105 tại xã B' Lát, huyện X, tỉnh Lâm Đồng gồm các thửa như sau: thửa 38, diện tích 19.530m²; thửa 40, diện tích 1.486,4m², một phần thửa 121, diện tích 4.022m² (đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất) + 332m² (chưa được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất); một phần thửa 122, diện tích 4.760m² (đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất) + 1.722m² (chưa được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất) và toàn bộ tài sản trên đất cho vợ chồng ông QC, bà TL.

8. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho ông Đào MD.

Buộc bà Hoàng UT phải chịu 150.000đ án phí Dân sự sơ thẩm, được trừ vào số 21.081.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2012/0007498 ngày 29/12/2014, số AA/2013/0006733 ngày 25/5/2016; số tiền 24.419.000đ án phí Dân sự sơ thẩm theo Biên lai tiền phí, lệ phí số 0006019 ngày 27/02/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện X, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông MD, bà UT được nhận lại số tiền 45.350.000đ.

Buộc vợ chồng ông Trương QC, bà Võ TL phải chịu 31.555.300đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 24.230.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2013/0006838 ngày 03/10/2016, số AA/2015/0005392 ngày 11/9/2018 và số AA/2015/0005425 ngày 26/9/2018; số tiền 200.000đ án phí Dân sự sơ thẩm theo Quyết định ủy thác thi hành án số 28/QĐ-CCTHADS ngày 22/5/2017 và số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0004754 ngày 31/12/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện X, tỉnh Lâm Đồng.

Buộc ông Hoàng VT phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 600.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2015/0005415 ngày 21/9/2018 và số AA/2016/0019502 ngày

27/12/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện X, tỉnh Lâm Đồng. Ông VT được nhận lại 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm còn thừa.

Buộc ông Nguyễn HA phải chịu 63.400.000đ án phí Dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 34.500.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0019754 ngày 30/6/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện X, tỉnh Lâm Đồng, ông VT còn phải nộp 28.900.000đ.

- Án phí phúc thẩm:

Bà Hoàng UT phải chịu 300.000đ án phí Dân sự phúc thẩm; được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0004759 ngày 05/01/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện X, tỉnh Lâm Đồng. Bà UT đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

9. Chi cục Thi hành án Dân sự huyện X, tỉnh Lâm Đồng có trách nhiệm làm thủ tục thoái thu, trả lại cho vợ chồng ông Đào MD, Hoàng UT số tiền 700.000.000đ và lãi suất kèm theo tại tài khoản tiết kiệm của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện X tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Bảo Lâm Lâm Đồng II.

10. Các phần khác của Quyết định của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

11. 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;
- Phòng KT-NV &THA;
- TAND huyện X, tỉnh Lâm Đồng;
- Chi cục THADS huyện X, tỉnh Lâm Đồng;
- Đương sự (10);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Huỳnh Châu Thạch