

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 135/2020/DS-PT

Ngày: 28-9-2020

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 Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Vân

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

Trong các ngày 25, 28 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 94/2020/TLPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2020 về tranh chấp: “*Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm 26/2020/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 251/2020/QĐ-PT ngày 06 tháng 8 năm 2020, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 115/2020/QĐ-PT ngày 27 tháng 8 năm 2020, Thông báo về việc mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án Dân sự số 679/TB-TA ngày 18 tháng 9 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trương DH, sinh năm: 1947; cư trú tại số 52 Quốc lộ A, thôn TH, xã HA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Chị Tôn Nữ QT, sinh năm: 1991; cư trú tại số 5, đường LHP, Phường C, thành phố Y, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 4241, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng PLA chứng thực ngày 01/9/2020), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Công Bằng, sinh năm: 1986; cư trú tại số 5, đường LHP, Phường C, thành phố Y, tỉnh Lâm Đồng, Luật sư của Văn phòng luật sư MH - Đoàn Luật sư tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Đặng PH, sinh năm: 1954; cư trú tại số 117C, đường DDT, khu C5, Phường C, thành phố Y, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê CT, sinh năm: 1972; địa chỉ liên lạc: số 135, đường NCT, Phường D, thành phố Y, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 013939, quyền số 03TP/CC-SCCHĐGD do Văn phòng công chứng DVK, số 351/99 LDH, Phường E, Quận F, Thành phố HCM chứng nhận ngày 28/7/2020), có mặt tại thời điểm xét xử, vắng mặt tại thời điểm tuyên án.

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

1. Ông Kiều MT, sinh năm: 1984; cư trú tại số 66, Quốc lộ G, thị trấn LN, huyện X, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

2. Vợ chồng ông Nguyễn TT, sinh năm: 1962, bà Nguyễn Thị NP, sinh năm: 1963; cư trú tại số 209, tổ 12, thôn DA, xã Hiệp Thạnh, huyện X, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

3. Văn phòng công chứng Nguyễn DT; địa chỉ: số 352 Quốc lộ A, thị trấn LN, huyện X, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn DT, là người đại diện theo pháp luật (Trưởng văn phòng), có đơn đề nghị vắng mặt.

Người kháng cáo: Ông Đặng PH – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ghi ngày 10/8/2018 của ông Trương DH, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của chị Phạm TH, người đại diện theo ủy quyền của ông DH, thì: Ngày 01/12/2002 ông Trương DH có chuyển nhượng cho ông Đặng PH lô đất có diện tích 3.685m² thuộc thửa 206, tờ bản đồ số 15, tại xã HA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất 476/Q/QSĐĐ/173 với giá 50.000.000đ. Do là chỗ thân quen và chưa có nhu cầu sử dụng đất nên sau khi chuyển nhượng ông DH đã giao đất cho ông PH quản lý, sử dụng, còn tiền nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất thì ông PH vẫn chưa thanh toán cho ông DH.

Ngày 08/6/2018 ông PH tự ý ghi vào giấy sang nhượng quyền sử dụng đất sản xuất và công khai phá là đưa 700.000.000đ để làm thủ tục sang tên trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nhưng ông PH cũng không đưa tiền cho ông DH. Như vậy, kể từ khi ký giấy mua bán đất đến nay ông PH chưa thanh toán cho ông DH khoản tiền nào.

Nay ông DH khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử

dụng đất là “Giấy sang nhượng Quyền sử dụng đất sản xuất và công khai phá ngày 01/12/2002” giữa ông Trương DH với ông Đặng PH. Yêu cầu ông PH trả lại cho ông DH diện tích đất nhận chuyển nhượng và hiện nay đang sử dụng.

- Theo lời trình bày của ông Đặng PH và ông Lê CT, người đại diện theo ủy quyền của ông PH, thì: Việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông Trương DH và ông Đặng PH đã hoàn thành hợp đồng là Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất sản xuất và công khai phá ngày 01/12/2002. Theo hợp đồng ghi rõ: “Kể từ ngày viết giấy sang nhượng này ông PH có toàn quyền sử dụng trên mặt đất mà tôi sang bán. Các thủ tục sang tên, đổi chủ, tách sổ do ông PH lo và nếu có ai tranh chấp mặt đất trên tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm”. Tức là ông PH đã giao đủ tiền cho ông DH và ông DH có trách nhiệm sang tên. Sau hơn 17 năm ông PH là người trực tiếp quản lý toàn bộ phần đất trên. Ông PH yêu cầu ông DH sang tên nhưng ông DH không thực hiện.

Vì nghĩa vụ sang tên thuộc về ông PH nên ngày 08/6/2018 ông PH có làm giấy thỏa thuận với ông DH như sau: “Ông Trương DH làm thủ tục sang tên lô đất số 206 đã bán cho tôi từ ngày 01/12/2002. Sau khi sang tên ông Trương DH giao sổ cho tôi, tôi sẽ giao cho ông DH 700.000.000đ”. Tức là ông DH được ông PH hỗ trợ 700.000.000đ để làm thủ tục sang tên cho ông PH chứ không phải ông DH chưa nhận tiền bán đất nhưng ông DH không thực hiện sớm nên ông PH không đồng ý hỗ trợ số tiền trên nữa.

Nay ông DH không làm thủ tục sang tên cho ông PH nên ông PH không có trách nhiệm trả cho ông DH 700.000.000đ. Trong khi đó ông DH không chứng minh được việc ông PH chưa trả tiền mua đất vì chưa đưa đủ tiền thì không ai giao đất để sử dụng suốt 17 năm.

Phần đất do ông PH quản lý, sử dụng từ ngày nhận chuyển nhượng đến nay liên tục, ổn định, không có ai tranh chấp. Tóm lại, ông DH đã bán, ông PH đã mua xong. Qua yêu cầu khởi kiện của ông Trương DH thì ông không đồng ý. Ông PH yêu cầu được tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông Trương DH và ông lập ngày 01/12/2002. Ông PH cũng có yêu cầu phản tố, yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông Trương DH và ông Kiều MT lập ngày 27/6/2018 tại Văn phòng công chứng Nguyễn DT với diện tích chuyển nhượng 3.685m² đất thuộc thửa 206, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã HA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng, Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số K 352030 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông Trương DH ngày 17/4/1997.

- Theo lời trình bày của ông Kiều MT thì: Ngày 27/6/2018 ông có nhận chuyển nhượng của ông Trương DH lô đất có diện tích 3.685m² thuộc thửa 206, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã HA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số K 352030 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp

cho ông Trương DH ngày 17/4/1997 với giá 2.000.000.000đ. (Theo Hợp đồng đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 07/3/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X thì nay có diện tích đất 5.165,2m² thuộc một phần thửa đất số 86, tờ bản đồ số 09 (2013).

Ông đã đặt cọc trước cho ông DH số tiền 300.000.000đ. Hai bên thỏa thuận khi nào hoàn tất thủ tục chuyển nhượng ông sẽ thanh toán cho ông DH số tiền còn lại là 1.700.000.000đ. Trong quá trình ông làm thủ tục chuyển nhượng thì ông Đặng PH gây cản trở nên việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông vẫn chưa hoàn thành.

Qua yêu cầu khởi kiện của ông DH yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông DH và ông PH thì ông đồng ý. Đối với việc ông PH yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông và ông DH thì ông không đồng ý.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Nguyễn TT, bà Nguyễn Thị NP thì: Qua yêu cầu khởi kiện của ông DH, yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất là “Giấy sang nhượng Quyền sử dụng đất sản xuất và công khai phá ngày 01/12/2002” giữa ông Trương DH với ông Đặng PH, yêu cầu ông PH trả lại cho ông DH diện tích đất 3.685m² thuộc thửa 206, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã HA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng thì vợ chồng ông, bà có ý kiến như sau:

Ngày 06/7/2018 vợ chồng ông, bà có thuê của ông PH toàn bộ diện tích đất nói trên. (Theo Giấy cho thuê đất ngày 06/6/2018 diện tích là 3.685m²). Thời gian thuê là 10 năm, thuê kể từ ngày 06/7/2018. Giá thuê là 50.000.000đ/năm, tổng tiền thuê của 10 năm là 500.000.000đ. Ngày 06/7/2018 vợ chồng ông bà đã trả cho ông PH đủ số tiền 500.000.000đ. Theo Giấy cho thuê đất thì nếu bên thuê phá vỡ hợp đồng thuê thì sẽ bị mất số tiền đã thuê. Nếu bên cho thuê phá vỡ hợp đồng thuê phải bồi thường gấp 3 lần giá trị. Căn cứ vào giấy cho thuê đất thì trường hợp ông PH phải trả lại đất cho ông DH thì vợ chồng ông bà yêu cầu ông PH bồi thường cho ông bà gấp 3 lần giá trị thuê đất của 10 năm là 1.500.000.000đ. Trường hợp ông PH không phải trả lại đất cho ông DH thì vợ chồng ông bà không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Ngày 24/4/2019 Tòa án triệu tập vợ chồng ông, bà đến để làm việc về yêu cầu của vợ chồng ông, bà. Tòa án đã giải thích cho vợ chồng ông, bà việc phải đóng tạm ứng án phí với yêu cầu buộc ông PH bồi thường cho ông bà gấp 3 lần giá trị thuê đất của 10 năm là 1.500.000.000đ trong trường hợp ông PH phải trả lại đất cho ông DH. Dù Tòa án đã giải thích rõ cho vợ chồng ông, bà phải đóng tạm ứng án phí với yêu cầu của mình nhưng vợ chồng ông, bà không đồng ý. Vợ chồng ông, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết Hợp đồng cho thuê đất lập ngày 06/6/2018 giữa vợ chồng ông, bà với ông Đặng PH, khi cần thì vợ chồng

ông, bà sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

- Theo lời trình bày của ông Nguyễn DT, người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng Nguyễn DT, thì: Ngày 27/6/2018 Văn phòng có lập văn bản công chứng Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông Trương DH và ông Kiều MT đối với hợp đồng công chứng số 5852, quyền số 42TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/6/2018. Ông khẳng định hợp đồng công chứng là hợp pháp nên qua yêu cầu của ông Đặng PH thì ông đề nghị Tòa án xét xử theo quy định pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 26/2020/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2020; Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương DH. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất là Giấy sang nhượng Quyền sử dụng đất sản xuất và công khai phá ngày 01/12/2002 giữa ông Trương DH với ông Đặng PH đối với diện tích đất 3.685m² thuộc thửa 206, tờ bản đồ số 15, tại thôn DA, xã HA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng đã được Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 476/Q/QSDĐ/173 ngày 17/4/1997 cho ông Trương DH.

Buộc ông Đặng PH và vợ chồng ông Nguyễn TT, bà Nguyễn Thị NP giao trả lại cho ông Trương DH quản lý, sử dụng 3.685m² đất thuộc thửa 206, tờ bản đồ số 15, tại thôn DA, xã HA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Đặng PH về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng 3.685m² đất thuộc thửa 206, tờ bản đồ số 15, tại thôn DA, xã HA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng giữa ông Đặng PH và ông Trương DH.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Đặng PH về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng số 5852, quyền số 42TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn DT ngày 27/6/2018 giữa ông Kiều MT và ông Trương DH đối với diện tích 3.685m² đất thuộc thửa 206, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã HA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng.

Ông Kiều MT và ông Trương DH có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng trên.

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 03/6/2020 ông Đặng PH có đơn kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa,

Ông Lê CT, người đại diện theo ủy quyền của ông PH, thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của ông PH, công nhận “Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất sản xuất và công khai phá” ghi ngày 01/12/2002 giữa ông DH với ông PH.

Chị Tôn Nữ QT, người đại diện theo ủy quyền của ông DH, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị giải quyết theo quy định.

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 không chấp nhận kháng cáo của ông Đặng PH, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc ông Trương DH khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất là giấy sang nhượng Quyền sử dụng đất sản xuất và công khai phá ngày 01/12/2002 giữa ông Trương DH với ông Đặng PH; yêu cầu ông PH trả lại cho ông DH diện tích đất 3.685m² thuộc thửa 206, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã HA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng (qua kết quả đo vẽ thực tế là 5.165,2m²). Ông PH không đồng ý và có yêu cầu phản tố đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông Trương DH và ông Kiều MT lập ngày 27/6/2018 tại Văn phòng công chứng Nguyễn DT với diện tích chuyển nhượng 3.685m² đất thuộc thửa 206, tờ bản đồ số 15 tại xã HA, 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*” là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Qua xem xét thì thấy rằng:

[2.1] Lô đất có diện tích 3.685m² thuộc thửa đất số 206, tờ bản đồ số 15 tại xã HA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng được Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông Trương DH vào ngày 17/4/1997.

Ngày 01/12/2002 ông DH viết “Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất sản xuất và công khai phá” để chuyển nhượng phần diện tích đất trên cho ông PH với giá 50.000.000đ. Ông DH, ông PH đều thừa nhận việc chuyển nhượng diện tích đất nói trên là có xảy ra trên thực tế. Tuy nhiên, ông DH cho rằng sau khi viết giấy sang nhượng thì do quên biết nên ông đã giao đất cho ông PH quản lý, sử dụng đất còn ông PH chưa thanh toán số tiền chuyển nhượng. Phía ông DH

lại cho rằng ông đã thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng đất và nhận đất để canh tác từ đó cho đến nay.

Xét thấy, tại thời điểm các bên viết “Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất sản xuất và công khai phá” để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 206, tờ bản đồ số 15 thì thửa đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông DH vào ngày 17/4/1997. Như vậy việc các bên lập “Giấy sang nhượng Quyền sử dụng đất sản xuất và công khai phá” là vi phạm về mặt hình thức theo quy định của Luật Đất đai năm 1993.

Theo kết quả đo vẽ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X thực hiện ngày 07/3/2019 thì diện tích đất thực tế hiện nay là 5.165,2m², trong đó có 3.685m² thuộc thửa 206, 1.076,9m² thuộc đường đi trên bản đồ, 403,3m² thuộc một phần thửa 200 (đã được cấp cho ông DH), tất cả đều thuộc tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã HA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng. Theo nội dung “Giấy sang nhượng Quyền sử dụng đất sản xuất và công khai phá” ngày 01/12/2002 thì tại thời điểm chuyển nhượng các bên chỉ căn cứ vào diện tích đất mà ông DH được cấp theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất để giao kết; tuy nhiên diện tích đất thực tế ông PH sử dụng nhiều hơn diện tích đất nhận chuyển nhượng; như vậy nội dung của giấy chuyển nhượng vừa nêu không phù hợp với thực tế diện tích đất mà bị đơn sử dụng; giữa các bên có sự nhầm lẫn về đối tượng giao dịch, không phù hợp với ý chí mà các bên đã thỏa thuận ban đầu.

Trong thực tế đất chuyển nhượng là đất nông nghiệp, quá trình sử dụng ông PH không xây dựng công trình gì kiên cố trên đất, không có nhu cầu sử dụng đất nên đã cho người khác thuê lại nên việc chuyển nhượng giữa các bên không đủ điều kiện để được công nhận là có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông DH để hủy “Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất sản xuất và công khai phá” ghi ngày 01/12/2002 là có căn cứ.

[2.2] Tuy nhiên, theo hồ sơ vụ án thể hiện tại “Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất sản xuất và công khai phá” ông DH cam kết: “Kể từ ngày viết giấy sang nhượng này ông PH có toàn quyền sử dụng trên mảnh đất mà tôi sang bán”. Điều này thể hiện, giữa các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình nên bên chuyển nhượng mới cam kết mảnh đất thuộc quyền sử dụng đất của bên nhận chuyển nhượng. Bên cạnh đó, theo lời khai vợ chồng ông TT, bà NP thì do thửa đất của ông, bà nằm cạnh thửa đất của ông DH chuyển nhượng cho ông PH và khi ông DH chuyển nhượng đất cho ông PH thì có liên quan đến con đường đi nên vợ chồng ông, bà có chứng kiến việc ông PH giao tiền cho ông DH nhưng không biết cụ thể số tiền là bao nhiêu.

Bên cạnh đó tại phiên tòa ngày 27/8/2020 và tại phiên tòa hôm nay người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác nhận số tiền 700.000.000đ mà vào ngày 08/6/2018 ông PH ghi thêm vào Giấy sang nhượng Quyền sử dụng đất sản xuất và công khai phá ngày 01/12/2002 là do ông PH tự viết, số tiền này không phải là tiền chuyển nhượng Quyền sử dụng đất đối với lô đất nói trên nên, ông DH cũng không đồng ý việc ghi thêm này nên việc thỏa thuận bổ sung do ông PH thực hiện không làm phát sinh hiệu lực. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cũng không lý giải được việc lý do vì sao nguyên đơn chưa nhận tiền chuyển nhượng Quyền sử dụng đất mà lại giao đất cho bị đơn sử dụng từ trước đến nay, còn cam kết “Kể từ ngày viết giấy sang nhượng này ông PH có toàn quyền sử dụng trên mặt đất mà tôi sang bán. Các thủ tục sang tên, đổi chủ, tách sổ do ông PH lo và nếu có ai tranh chấp mặt đất trên tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm”. Do vậy có căn cứ khẳng định bị đơn đã thanh toán tiền cho nguyên đơn.

[2.3] Như đã phân tích, do giữa ông DH và ông PH giao kết hợp đồng là không đúng quy định của pháp luật, do đó “Giấy sang nhượng Quyền sử dụng đất sản xuất và công khai phá” là vô hiệu nên các bên phải hoàn trả những gì đã nhận và cần phải xét đến lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu là phù hợp. Theo đó nguyên nhân dẫn đến Hợp đồng bị vô hiệu là do lỗi của hai bên, ông DH thỏa thuận ông PH sẽ làm thủ tục tách sổ trong khi đó ông DH lại là người giữ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, ông PH sử dụng trong một thời gian dài nhưng cũng không cùng ông DH là thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định của Luật Đất đai về chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, sau đó lại cho người khác thuê lại; diện tích bị đơn sử dụng lớn hơn diện tích đất nhận chuyển nhượng nên cần xác định lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thuộc về bên chuyển nhượng là ông DH 50% và bên nhận chuyển nhượng là ông PH là 50%.

[2.4] Theo kết quả định giá tài sản ngày 17/01/2019 (bút lục số 70, 71) thì giá trị quyền sử dụng của lô đất có diện tích 3.685m² thuộc thửa số 206 tờ bản đồ số 15 tại xã HA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng mà ông PH nhận chuyển nhượng có giá trị là 1.289.750.000đ. Vì vậy, cần buộc ông DH phải thanh toán số tiền cụ thể như sau: $(1.289.750.000đ - 50.000.000đ) \times 50\% + 50.000.000đ = 669.875.000đ$.

[3] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc đề nghị hủy “Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất” do Văn phòng công chứng Nguyễn DT chứng nhận số 5852, quyền số 42TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/6/2018 giữa ông Trương DH với ông Kiều MT về việc chuyển nhượng diện tích đất 3.685m² thuộc thửa đất số 206 tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã HA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng thì thấy rằng: Như đã phân tích ở trên, do “Giấy sang nhượng Quyền sử dụng đất sản xuất và công khai phá” ghi ngày 01/12/2002 giữa ông DH với ông PH là vô hiệu nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đặng PH.

[4] Quá trình giải quyết vụ án thì vợ chồng ông TT, bà NP xác định không có tranh chấp gì đối với Hợp đồng thuê Quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông, bà với ông PH. Trường hợp có tranh chấp thì vợ chồng ông, bà được quyền khởi kiện bằng một vụ án khác theo thủ tục chung. Đồng thời, tại phiên tòa hôm nay vợ chồng ông TT, bà NP tự nguyện tháo dỡ các công trình trên đất là hệ thống tưới nước trên diện tích đất tranh chấp nên cần ghi nhận sự tự nguyện này của đương sự.

[5] Theo kết quả đo vẽ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X thực hiện ngày 07/3/2019 thì diện tích đất thực tế hiện nay là 5.165,2m². Quá trình giải quyết vụ án các bên đều thừa nhận diện tích đất hiện đang tranh chấp có nguồn gốc do ông PH nhận chuyển nhượng từ ông DH; cấp sơ thẩm chỉ buộc ông Đặng PH và vợ chồng ông Nguyễn TT, bà Nguyễn Thị NP giao trả lại cho ông Trương DH quản lý, sử dụng 3.685m² đất thuộc thửa 206, tờ bản đồ số 15, tại thôn DA, xã HA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng là chưa phù hợp với hiện trạng sử dụng đất nên cần sửa lại phần này.

Cụ thể ông DH được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 3.685m² thuộc thửa 206, 403,3m² thuộc một phần thửa 200, tất cả đều thuộc tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã HA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; đối với phần đất có diện tích 1.076,9m² thuộc đường đi trên bản đồ số 15, hiện nay con đường đi này có sự biến động so với tờ bản đồ số 15 nên cần tạm giao cho ông DH quản lý, sử dụng, khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyết định thu hồi thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

[6] Từ những phân tích trên, cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đặng PH để sửa Bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định.

[7] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có đơn yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tài sản, chi phí hết 3.835.000đ (đã tạm nộp và được Tòa án cấp sơ thẩm quyết toán xong).

Xét việc xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tài sản là cần thiết cho việc giải quyết vụ án, đồng thời do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên cần buộc nguyên đơn, bị đơn mỗi bên phải chịu ½ chi phí này là có căn cứ. Cụ thể: Buộc ông PH phải thanh toán cho ông DH số tiền 1.917.500đ.

[8] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Đặng PH không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Các đương sự phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận, tuy nhiên theo hồ sơ vụ án thể hiện thì ông Trương DH, sinh năm 1947; ông Đặng PH, sinh năm: 1954, tính đến thời điểm xét xử thì cả ông DH, ông PH đều là người cao tuổi theo quy định tại 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 để miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông DH, ông PH là có căn cứ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 130, 131, 133, 136, 137, 690, 691, 693, 705, 706, 707 Bộ luật Dân sự năm 1995;
- Căn cứ các Điều 116, 119, 122, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;
- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đặng PH, sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trương DH về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất” đối với ông Đặng PH.

1.1. Hủy “Giấy sang nhượng Quyền sử dụng đất sản xuất và công khai phá” ghi ngày 01/12/2002 giữa ông Trương DH với ông Đặng PH về việc chuyển nhượng lô đất có diện tích 3.685m², thuộc thửa số 206, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã HA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng.

1.2. Buộc ông Đặng PH, vợ chồng ông Nguyễn TT, bà Nguyễn Thị NP phải trả lại lô đất có diện tích 5.165,2m² (trong đó có 3.685m² thuộc thửa 206, 1.076,9m² thuộc đường đi trên bản đồ, 403,3m² thuộc một phần thửa 200), tất cả đều thuộc tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã HA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng cho ông Trương DH.

(Có họa đồ đo vẽ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X thực hiện ngày 07/3/2019 kèm theo).

Ông DH được quyền quản lý, sử dụng lô đất có diện tích cụ thể: 3.685m² thuộc thửa 206, 403,3m² thuộc một phần thửa 200, tất cả đều thuộc tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã HA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; tạm giao cho ông DH quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 1.076,9m² thuộc đường đi trên bản đồ số 15, tọa

lạc tại xã HA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyết định thu hồi thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

1.3. Buộc ông Trương DH phải thanh toán số tiền 669.875.000đ (sáu trăm sáu mươi chín triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) cho ông Đặng PH.

1.4. Ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng ông Nguyễn TT, bà Nguyễn Thị NP về việc tháo dỡ các công trình trên đất là hệ thống tưới nước trên lô đất có diện tích 5.165,2m²; (trong đó có 3.685m² thuộc thửa 206, 1.076,9m² thuộc đường đi trên bản đồ, 403,3m² thuộc một phần thửa 200), tất cả đều thuộc tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã HA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đặng PH về việc “Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất” do Văn phòng công chứng Nguyễn DT chứng nhận số 5852, quyền số 42TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/6/2018 giữa ông Trương DH với ông Kiều MT đối với lô đất có diện tích 3.685m² thuộc thửa số 206, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã HA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng.

Ông Kiều MT và ông Trương DH có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nói trên.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trương DH và ông Đặng PH mỗi bên chịu 1.917.500đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tài sản. Ông PH phải thanh toán ông DH số tiền 1.917.500đ.

4. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho ông Trương DH; ông DH được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0006114 ngày 29/8/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện X, tỉnh Lâm Đồng.

Miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho ông Đặng PH; ông PH được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0013337 ngày 21/5/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện X, tỉnh Lâm Đồng (ông Lê CT nộp thay).

- Án phí phúc thẩm:

Ông Đặng PH không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm, ông PH được nhận lại 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/2017/0000232 ngày 10/6/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện X, tỉnh Lâm Đồng (ông Lê CT nộp thay).

5. Về nghĩa vụ thi hành án:

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

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo 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 TAND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND huyện X, tỉnh Lâm Đồng;
- Chi cục THADS huyện X, tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự (05);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Huỳnh Châu Thạch