

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 37/2020/DS-PT

Ngày: 27 - 4 - 2020

V/v *Kiện đòi tài sản.*

**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 Đỗ Mạnh Hùng

Ông Đặng Ngọc Bình

**- 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:** Bà Võ Thị Kim Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 4 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 190/2019/TLPT-DS ngày 26 tháng 12 năm 2019 về việc "*Kiện đòi tài sản*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2019/DS-ST ngày 27/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 09/2020/QĐ-PT ngày 05/02/2020; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 31/2020/QĐ-PT ngày 26/02/2020; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 90/2020/QĐ-PT ngày 30/3/2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty trách nhiệm hữu hạn Trần Lê Gia Trang; địa chỉ trụ sở: Thôn K'Long, xã Hiệp An, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng.

*Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn Trần Lê Gia Trang:*

Bà Lê Thị Kim Dung; chức vụ: Giám đốc Công ty trách nhiệm hữu hạn Trần Lê Gia Trang; địa chỉ: 9/4 Tên Lửa, khu phố 4, phường Bình Trị Đông B, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn Trần Lê Gia Trang:*

Ông Huỳnh Tho, sinh năm: 1958; địa chỉ: 16 Nguyễn Thị Định, Phường 5, thành phố Đà Lạt. Có mặt.

Văn bản ủy quyền ngày 06/8/2018.

- *Bị đơn:*

1/. Ông Trần Văn Hải, sinh năm: 1965; bà Lưu Thị Kim Liên, sinh năm: 1963; địa chỉ: Thôn K'Long A, xã Hiệp An, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

2/. Ông Tạ Thúc Hào, sinh năm: 1958; địa chỉ: 280/1 Phan Đình Phùng, thành phố Đà Lạt. Có mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Văn Hải, ông Tạ Thúc Hào – Bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo bản án sơ thẩm,*

*Tại đơn khởi kiện ngày 29/6/2018 và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người đại diện hợp pháp của Công ty trách nhiệm hữu hạn Trần Lê Gia Trang trình bày:*

Năm 2006, giữa công ty trách nhiệm hữu hạn Trần Lê Gia Trang (gọi tắt là công ty Gia Trang) và ông Hải, bà Liên có cùng mua một số diện tích đất cà phê của nông dân và lập dự án, cụ thể tổng diện tích 70.269m<sup>2</sup> tại địa điểm khoảnh 6, tiểu khu 268 và khoảnh 3 tiểu khu 277A thuộc địa bàn xã Hiệp An, huyện Đức Trọng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chuyên dùng cho công ty Gia Trang, trong đó bên ông Hải, bà Liên hợp tác là diện tích đất 7.500m<sup>2</sup>. Ông Hải, bà Liên đã đầu tư xây dựng công trình trên đất là nhà dẹt thổ cẩm, nhà hàng, vườn lan, công viên cây cảnh.

Ngày 26/9/2013, giữa ông Hải và công ty Gia Trang có ký hợp đồng mua bán tài sản là diện tích đất 7.500m<sup>2</sup> và tài sản cố định trên đất tại địa điểm khoảnh 6, tiểu khu 268 và khoảnh 3 tiểu khu 277A thuộc địa bàn xã Hiệp An với giá 4.500.000.000 đồng; công ty đã đặt cọc cho ông Hải số tiền 500.000.000 đồng, và công ty cho ông Hải mượn 09 lượng vàng SJC. Do công ty Gia Trang có vay tiền của Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam và có thế chấp cả phần tài sản là diện tích đất của ông Hải, bà Liên đầu tư; sau đó Ngân hàng khởi kiện tại Tòa án nên tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 13/2015/QĐST-KDTM ngày 08/9/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt đã công nhận sự thỏa thuận của các đương sự với nội dung:

Bà Lê Thị Kim Dung - Chủ doanh nghiệp tư nhân Trần Lê Gia Trang có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng số tiền cả gốc và lãi là 32.125.661.318 đồng. Sau khi thanh lý xong tài sản, bà Lê Thị Kim Dung là đại diện của công ty Gia Trang có trách nhiệm thanh toán cho ông Hải, bà Liên số tiền còn thiếu 4.000.000.000 đồng (tiền sang nhượng diện tích đất 7.500m<sup>2</sup> tại địa điểm khoảnh 6, tiểu khu 268 và khoảnh 3 tiểu khu 277A thuộc địa bàn xã Hiệp An, huyện Đức Trọng). Ông Hải, bà Liên phải có trách nhiệm trả cho bà Dung 09 lượng vàng SJC.

Do việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn thành nhưng ông Hải chưa bàn giao quyền sử dụng đất nên công ty Gia Trang khởi kiện yêu cầu ông Hải, bà Liên trả lại tài sản 7.500m<sup>2</sup> đất và tài sản trên đất thuộc dự án khu du lịch sinh thái Trần Lê Gia Trang tại địa điểm khoảnh 6, tiểu khu 268 và khoảnh 3 tiểu khu 277A thuộc địa bàn xã Hiệp An, huyện Đức Trọng. Công ty Gia Trang sẽ giao cho ông Hải, bà Liên 4.000.000.000 đồng và ông Hải, bà Liên phải trả lại cho công ty 09 lượng vàng SJC theo nội dung quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự số 13/2015/QĐST-KDTM ngày 08/9/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt.

Ngoài ra, còn diện tích đất 1.800m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 2.121,5m<sup>2</sup>) nằm trong khuôn viên dự án của Doanh nghiệp tư nhân Trần Lê Gia Trang do ông Hải, bà Liên đã chuyển nhượng cho công ty Gia Trang vào năm 2008; diện tích đất này tiếp giáp với căn tin, nằm liền kề với diện tích đất 7.500m<sup>2</sup> mà công ty Gia Trang nhận chuyển nhượng của ông Hải, bà Liên với giá 345.000.000 đồng tại thôn K'Long, xã Hiệp An, huyện Đức Trọng thuộc một phần diện tích đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư ngày 11/7/2008, ngày 25/8/2017 và giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 09/01/2009 do ông Hải, bà Liên tự ý bán cho ông Hào nên công ty Gia Trang yêu cầu ông Hải, bà Liên, ông Hào trả lại diện tích đất thực tế là 2.121,5m<sup>2</sup> tại địa điểm khoảnh 6, tiểu khu 268 và khoảnh 3 tiểu khu 277A thuộc địa bàn xã Hiệp An, huyện Đức Trọng cho công ty.

*Bị đơn ông Trần Văn Hải, bà Lưu Thị Kim Liên trình bày:*

Ông bà có mua của người dân diện tích đất 9.300m<sup>2</sup> tại thôn K'Long A, xã Hiệp An, huyện Đức Trọng và có góp vào dự án 7.500m<sup>2</sup> để đầu tư kinh doanh, còn 1.800m<sup>2</sup> (diện tích đất thực tế 2.121,5m<sup>2</sup>) để sử dụng ở và sau này bán cho ông Hào.

Ngày 26/9/2013, giữa ông bà và công ty Gia Trang có ký hợp đồng mua bán tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất với giá 4.500.000.000 đồng; công ty đã đặt cọc 500.000.000 đồng và cho ông bà mượn riêng 9 cây vàng SJC nhưng công ty Gia Trang không thực hiện đúng thỏa thuận là trong quý I của năm 2015 phải trả số tiền 4.000.000.000 đồng còn lại. Sau đó, ông bà được biết công ty có vay tiền của ngân hàng và có thể chấp cả phần tài sản của ông bà đầu tư nên Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt đã giải quyết bằng quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số:13/2015/QĐST-KDTM ngày 08/9/2015 thì ông bà thống nhất với lời trình bày của bà Dung. Sau đó, công ty Gia Trang không bị thanh lý tài sản mà đã tự trả nợ ngân hàng để lấy tài sản ra. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của công ty Gia Trang thì ông bà có ý kiến như sau:

Đối với khởi kiện của công ty Gia Trang yêu cầu trả lại tài sản 7.500m<sup>2</sup> đất và tài sản trên đất thì ông bà không đồng ý. Vì công ty Gia Trang đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền nên không đồng ý giao đất, số tiền đặt cọc cũng không đồng ý trả lại.

Đối với diện tích đất 1.800m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 2.121,5m<sup>2</sup>) đã bán cho ông Hào là của ông bà, chưa thỏa thuận bán cho công ty Gia Trang nên không đồng ý trả lại diện tích đất này vì diện tích đất bán cho công ty Gia Trang năm 2008 là diện tích tiếp giáp với căn tin, đã giao đất từ năm 2008 không nằm trong phần diện tích đất của ông bà đang sử dụng nên không đồng ý trả lại.

Ông bà chỉ đồng ý trả lại 9 lượng vàng SJC đã mượn với điều kiện công ty Gia Trang làm thủ tục chuyển quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất 9.300m<sup>2</sup> (trong đó gồm 7.500m<sup>2</sup> đất đã bán cho công ty ngày 26/9/2013 và diện tích đất thực tế là 2.121,5m<sup>2</sup> đã bán cho ông Hào vào ngày 12/4/2007 với giá 400.000.000đồng) sang tên cho ông bà.

*Bị đơn ông Tạ Thúc Hào trình bày:*

Đối với diện tích đất 1.800m<sup>2</sup> (đo đạc diện tích đất thực tế là 2.121,5m<sup>2</sup>) tại khu du lịch Trần Lê Gia Trang tại thôn K'Long A, xã Hiệp An, huyện Đức Trọng là do ông mua của ông Hải, bà Liên vào ngày 12/4/2007 với số tiền 400.000.000 đồng; ông đã sử dụng ổn định đến nay nên không đồng ý trả cho công ty Gia Trang. Nếu có phát sinh thiệt hại đến quyền lợi của mình thì ông sẽ khởi kiện ông Hải, bà Liên bằng một vụ án dân sự khác và không yêu cầu giải quyết việc sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/2007 giữa ông và vợ chồng ông Hải, bà Liên trong vụ án này.

Ông đề nghị xem xét tính hợp pháp khi khởi kiện của công ty Gia Trang; ông cho rằng công ty Gia Trang đã bán diện tích đất đang tranh chấp trên thì không có quyền khởi kiện.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2019/DS-ST ngày 27/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng đã xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công ty trách nhiệm hữu hạn Trần Lê Gia Trang.

- Buộc ông Trần Văn Hải, bà Lưu Thị Kim Liên có nghĩa vụ giao toàn bộ diện tích đất 9.741,1m<sup>2</sup> và tài sản trên đất tại các điểm A/2315,2m<sup>2</sup>; B/2121,5m<sup>2</sup> và điểm C/5304,4m<sup>2</sup> cho công ty trách nhiệm hữu hạn Trần Lê Gia Trang.

- Buộc ông Tạ Thúc Hào có nghĩa vụ giao toàn bộ diện tích đất tại điểm B/2121,5m<sup>2</sup> và tài sản trên đất cho công ty trách nhiệm hữu hạn Trần Lê Gia Trang (phần diện tích đất này thuộc một phần tổng diện tích ông Trần Văn Hải, bà Lưu Thị Kim Liên có nghĩa vụ bàn giao cho công ty trách nhiệm hữu hạn Trần Lê Gia Trang). Có họa đồ lô đất kèm theo.

Buộc công ty trách nhiệm hữu hạn Trần Lê Gia Trang thực hiện nghĩa vụ theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 13/2015/QDSST-KDTM ngày 08/9/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt.

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

Ngày 07/10/2019 và ngày 08/10/2019, bị đơn ông Trần Văn Hải, ông Tạ Thúc Hào kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2019/DS-ST ngày 27/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng.

Bị đơn ông Trần Văn Hải yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn Trần Lê Gia Trang trả lại toàn bộ diện tích 9.700m<sup>2</sup> (thực tế là 9.741,1m<sup>2</sup>) đất chuyên dùng trong dự án Trần Lê Gia Trang theo họa đồ xác minh của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đức Trọng cho gia đình ông Hải; hủy nội dung theo quyết định của bản án sơ thẩm là bác hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hải và ông Tạ Thúc Hào.

Bị đơn ông Tạ Thúc Hào không đồng ý trả phần diện tích đất 1800m<sup>2</sup> (diện tích đo đạc thực tế là 2121,5m<sup>2</sup>) do ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Văn Hải, bà Lưu Thị Kim Liên cho công ty.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Hải, ông Hào vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn (do ông Tho là người đại diện theo ủy quyền) không chấp nhận kháng cáo của ông Hải, ông Hào, đề nghị giải quyết như bản án sơ thẩm. Bị đơn bà Liên thống nhất với nội dung kháng cáo của ông Hải.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng. Cụ thể: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa dân sự phúc thẩm;

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 và khoản 4 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của ông Hải, ông Hào; sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng hủy một phần bản án sơ thẩm đối với nội dung tuyên buộc công ty Trần Lê Gia Trang thực hiện nghĩa vụ theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 13 ngày 08/9/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt và đình chỉ giải quyết đối với nội dung này. Các nội dung khác của quyết định bản án sơ thẩm vẫn giữ nguyên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Do nguyên đơn công ty Gia Trang khởi kiện yêu cầu ông Hải, bà Liên trả lại toàn bộ diện tích đất 9.700m<sup>2</sup> (thực tế là 9.741,1m<sup>2</sup>); yêu cầu ông Hào trả lại tài sản là diện tích đất 1.800m<sup>2</sup> (diện tích đo đạc thực tế là 2121,5m<sup>2</sup>) nằm trong tổng diện tích đất 9.741,5m<sup>2</sup> thuộc dự án khu du lịch sinh thái Trần Lê Gia Trang tại địa điểm khoảnh 6, tiểu khu 268 và khoảnh 3 tiểu khu 277, tại xã Hiệp An, huyện Đức Trọng. Còn bị đơn ông Hải, bà Liên và ông Hào thì lại cho rằng diện tích đất đang tranh chấp là của các ông bà nên không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì vậy, hai bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ “*Kiện đòi tài sản*” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Hải, ông Hòa:

[2.1] Theo Quyết định số 3295/QĐ-UBND ngày 02/11/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng về việc thu hồi đất và cho Doanh nghiệp tư nhân Trần Lê Gia Trang thuê để đầu tư xây dựng khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng thể hiện nội dung: Thu hồi một phần diện tích đất do Ủy ban nhân dân huyện Đức Trọng quản lý và cho Doanh nghiệp tư nhân Trần Lê Gia Trang thuê để đầu tư xây dựng khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng. Diện tích đất thu hồi và cho thuê là 78.633m<sup>2</sup> tại xã Hiệp An, huyện Đức Trọng. Thời hạn sử dụng là 50 năm kể từ ngày 02/11/2006. Doanh nghiệp tư nhân Trần Lê Gia Trang phải có trách nhiệm thỏa thuận bồi thường cho các hộ gia đình, cá nhân đang sản xuất trên khu vực đất thu hồi (bút lục số 198).

[2.2] Theo hợp đồng thuê đất ngày 29/12/2006 thì UBND tỉnh Lâm Đồng cho Doanh nghiệp tư nhân Trần Lê Gia Trang thuê diện tích đất 78.633m<sup>2</sup> tại thôn K' Long, xã Hiệp An, huyện Đức Trọng để sử dụng vào mục đích xây dựng khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH108705 thì ngày 12/01/2007, Doanh nghiệp tư nhân Trần Lê Gia Trang được Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng cho thuê đất trả tiền hàng năm với tổng diện tích 78.633m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1, 2, 3 tờ bản đồ số 00 tọa lạc tại thôn K'Long, xã Hiệp An, huyện Đức Trọng (bút lục số 02-03). Đến ngày 22/02/2008, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng điều chỉnh nội dung của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên với nội dung: Chuyển sang hình thức nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với thửa đất số 1, 2 tờ bản đồ trích đo xã Hiệp An, huyện Đức Trọng với diện tích 70.269m<sup>2</sup> theo Quyết định số 3122/QĐ-UBND ngày 14/11/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng (bút lục số 01).

[2.3] Theo Quyết định số 3122/QĐ-UBND ngày 14/11/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng về việc cho Doanh nghiệp tư nhân Trần Lê Gia Trang chuyển từ thuê đất sang giao đất nộp tiền sử dụng đất thể hiện nội dung: UBND tỉnh Lâm Đồng cho Doanh nghiệp tư nhân Trần Lê Gia Trang chuyển từ thuê đất sang giao đất nộp tiền sử dụng đất đối với một phần diện tích đất thuê tại Quyết định số 3295/QĐ-UBND ngày 02/11/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Diện tích đất chuyển từ thuê sang giao đất là 70.269m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 01, 02 tờ bản đồ trích đo xã Hiệp An, huyện Đức Trọng. Thời hạn sử dụng đất là 50 năm kể từ ngày 02/11/2006; phần diện tích đất còn lại 8.364m<sup>2</sup> tiếp tục thuê theo Quyết định số 3295/QĐ-UBND ngày 02/11/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng (bút lục số 197).

[2.4] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM193713 ngày 05/12/2018 thì Công ty trách nhiệm hữu hạn Trần Lê Gia Trang được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp diện tích đất 67.683m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1; diện tích đất 2.586m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 2; diện tích đất 8.364m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 3 cùng tờ bản đồ số 00; tọa lạc tại xã Hiệp An, huyện Đức Trọng. Trong đó thửa đất số 1 và số 2 là nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, còn thửa đất số 3 là nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm (bút lục số 139).

[2.5] Theo giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng số 686782496100187 ngày 09/01/2009 (bút lục số 199) thì Doanh nghiệp tư nhân Trần Lê Gia Trang được Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trên diện tích đất 78.633m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1, 2, 3 tờ bản đồ số 00, tại thôn K'Long, xã Hiệp An, huyện Đức Trọng vào ngày 09/01/2009 đối với các hạng mục: Nhà thư viện, nhà căn tin, nhà vọng cảnh, nhà trưng bày bonsai, nhà điều hành, bà ở cán bộ công nhân viên, bungalow, nhà hàng nghinh phong cát (bút lục số 138).

[3] Theo giấy thỏa thuận giữa ông Trần Ngọc Thành, bà Lê Thị Kim Dung (là chủ doanh nghiệp Trần Lê Gia Trang) và ông Hải, bà Liên vào ngày 20/3/2011 về việc đầu tư xây dựng trên quỹ khu du lịch sinh thái Trần Lê Gia Trang thể hiện nội dung:

Năm 2006, Doanh nghiệp Trần Lê Gia Trang và ông Hải cùng mua một số diện tích đất cà phê của nông dân để lập dự án với tổng diện tích là 70.269m<sup>2</sup>, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho công ty ngày 12/01/2007; giao đất chuyên dùng 50 năm nộp tiền một lần, phân hợp tác bằng quỹ đất của ông Hải là 7.500m<sup>2</sup> dùng để xây dựng nhà dệt thổ cẩm, nhà hàng, vườn lan, bungalow, công viên cây cảnh. Việc đóng góp bằng quỹ đất 7.500m<sup>2</sup> và các khoản tiền nộp ngân sách nhà nước thì ông Hải đã làm đầy đủ, có hàng rào ranh giới phân định rõ ràng. Phía ông Hải phải tự bỏ vốn để đầu tư xây dựng nhà hàng, dệt thổ cẩm, vườn lan, bungalow, công viên ...giấy thỏa thuận có chữ viết và chữ ký xác nhận của ông Thành, bà Dung và ông Hải (bút lục số 30).

[3.1] Tại giấy thỏa thuận ngày 20/3/2011 tại Văn phòng khu du lịch Trần Lê Gia Trang thì giữa Doanh nghiệp tư nhân Trần Lê Gia Trang do bà Lê Thị Kim Dung là người đại diện theo pháp luật, ông Trần Ngọc Thành (là chồng bà Dung) và ông Trần Văn Hải, bà Lưu Thị Kim Liên đã thỏa thuận đầu tư xây dựng trên quỹ đất khu du lịch sinh thái Trần Lê Gia Trang, theo đó, ông Hải, bà Liên hợp tác bằng việc góp quỹ đất là diện tích 7.500m<sup>2</sup>.

[4] Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ngày 26/9/2013 thì ông Hải, bà Liên có chuyển nhượng quyền sử dụng đất 7.500m<sup>2</sup> cho Doanh nghiệp tư nhân Trần Lê Gia Trang với giá trị là 4.500.000.000 đồng (thực chất là chuyển nhượng phần vốn góp bằng quyền sử dụng đất 7.500m<sup>2</sup>); diện tích đất chuyển nhượng nằm trong khuôn viên dự án của Doanh nghiệp tư nhân Trần Lê Gia Trang, nguồn gốc đất là của ông Hải, bà Liên, các công trình xây dựng trên đất hoàn toàn do nguồn vốn của ông Hải, bà Liên bỏ ra đầu tư. Công ty Gia Trang đã đặt cọc 500.000.000 đồng và công ty cho ông Hải, bà Liên mượn 9 lượng vàng SJC có chữ viết và chữ ký xác nhận của ông Thành, bà Dung và ông Hải, bà Liên (bút lục số 163).

[5] Theo tài liệu có tiêu đề “Quyết toán tiền đất năm 2008” thể hiện nội dung: Ngày 01/02/2008, ông Hải bán cho ông Trần Ngọc Thành (công ty Trần Lê Gia Trang) diện tích đất 2.300m<sup>2</sup> x 150.000.000 đồng = 345.000.000 đồng (diện tích đất này cũng là diện tích đất ông Hải chuyển nhượng cho ông Tạ Thúc Hào vào ngày 12/4/2007); ông Hải đã giao diện tích đất 2.300m<sup>2</sup> phía giáp căn

tin và đã nhận đủ số tiền 345.000.000 đồng, có chữ viết và chữ ký xác nhận của ông Hải (bút lục số 137).

Như vậy, có căn cứ xác định giữa Doanh nghiệp tư nhân Trần Lê Gia Trang và ông Hải, bà Liên đã có sự thỏa thuận mua bán, chuyển nhượng diện tích đất 7.500m<sup>2</sup> (diện tích đất thực tế là 7.619,6 m<sup>2</sup>) và diện tích đất 2.300m<sup>2</sup> (diện tích đất thực tế là 2121,5m<sup>2</sup>), tổng diện tích đất là 9.741,1m<sup>2</sup> và tài sản trên đất; trong đó diện tích đất 7.500m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền trên đất đã được giải quyết bằng quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 13/2015/QĐST-KDTM ngày 08/9/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt, còn diện tích đất 2.300m<sup>2</sup> (thực tế là 2121,5m<sup>2</sup>) đã được thỏa thuận chuyển nhượng theo giấy viết tay ngày 01/02/2008 với số tiền 345.000.000 đồng và vợ chồng ông Hải, bà Liên đã nhận đủ tiền của công ty.

[6] Theo họa đồ đo đạc hiện trạng vị trí đất ngày 25/01/2019 thì vị trí đo đạc các thửa kí hiệu A với diện tích 2315,2m<sup>2</sup>; kí hiệu B với diện tích 2121,5m<sup>2</sup> và kí hiệu C với diện tích 5.304,4m<sup>2</sup>, tổng diện tích đất đo đạc là 9.741,1m<sup>2</sup> đều nằm trong khuôn viên diện tích đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Doanh nghiệp tư nhân Trần Lê Gia Trang kí hiệu AH 108705, thuộc thửa đất 1, 2, 3 với diện tích 78.633m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 00 ngày 12/01/2007 (bút lục số 02-03). Do đó, diện tích đất mà Doanh nghiệp tư nhân Trần Lê Gia Trang nhận chuyển nhượng của ông Hải, bà Liên vào ngày 01/02/2008 là 2.300m<sup>2</sup> và ngày 26/9/2013 diện tích đất 7.500m<sup>2</sup> phù hợp với kết quả đo đạc thực tế tại họa đồ đo đạc hiện trạng vị trí đất ngày 25/01/2019 (bút lục số 120).

[7] Theo biên bản xác nhận công nợ ngày 26/12/2014 thể hiện nội dung: Ông Trần Ngọc Thành, bà Lê Thị Kim Dung và ông Trần Văn Hải, bà Lưu Thị Kim Liên có lập biên bản xác nhận công nợ về việc chuyển nhượng mua bán đất và tài sản bất động sản như sau: Vào ngày 26/9/2013, giữa ông Hải và Doanh nghiệp tư nhân Trần Lê Gia Trang có ký hợp đồng mua bán tài sản là đất và tài sản cố định của riêng ông Hải đã đầu tư cũng nằm trong dự án Trần Lê Gia Trang nay quy giá trị chuyển nhượng giao hết về cho doanh nghiệp Trần Lê Gia Trang với tổng giá trị là 4.500.000.000 đồng. Doanh nghiệp đã giao tiền mặt đặt cọc là 500.000.000 đồng và cho ông Hải mượn riêng 9 cây vàng SJC. Ông Thành, bà Dung còn nợ ông Hải, bà Liên tiền mặt 4.000.000.000 đồng. Khi ông Thành, bà Dung trả đủ số tiền 4.500.000.000 đồng thì ông Hải, bà Liên sẽ trả bằng hiện vật là 9 cây vàng SJC cho ông Thành, bà Dung. Trong quý I năm 2015 Doanh nghiệp Trần Lê Gia Trang sẽ bằng mọi hình thức như: Lên công ty cổ phần, huy động vốn, chuyển nhượng dự án hoặc bằng vốn tự có sẽ thanh toán đủ cho ông Hải, bà Liên 4.000.000.000 đồng để ông Hải tự giải quyết công nợ, biên bản có chữ ký và chữ viết xác nhận của ông Thành, bà Dung, ông Hải, bà Liên (bút lục số 161).

[8] Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 13/2015/QĐST-KDTM ngày 08/9/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt thể hiện nội dung: Ghi nhận ý kiến thỏa thuận của các bên, sau khi thanh lý xong



tài sản, bà Dung có trách nhiệm thanh toán cho ông Hải, bà Liên số tiền còn thiếu là 4.000.000.000 đồng. Ông Hải, bà Liên có trách nhiệm trả lại cho bà Dung 9 lượng vàng SJC (bút lục số 195-196).

Như vậy, việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hải, bà Liên và công ty Gia Trang đã thực hiện xong và được thể hiện bằng quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự đã có hiệu lực pháp luật. Do đó, các đương sự được quyền yêu cầu thi hành theo quy định của luật thi hành án dân sự, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên buộc công ty trách nhiệm hữu hạn Trần Lê Gia Trang thực hiện nghĩa vụ theo quyết định trên là không đúng pháp luật. Hơn nữa, theo biên bản về việc giải quyết việc thi hành án ngày 02/3/2020 thì Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 13/2015/QĐST-KDTM ngày 08/9/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt đã được các bên thi hành án xong.

Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm cần sửa bản án sơ thẩm về nội dung này theo hướng hủy một phần bản án sơ thẩm đối với nội dung tuyên buộc công ty Trần Lê Gia Trang thực hiện nghĩa vụ theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 13/2015/QĐST-KDTM ngày 08/9/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt và đình chỉ giải quyết đối với nội dung này là có căn cứ.

[9] Trong quá trình quản lý, sử dụng đất thì ngày 10/4/2007, ông Hải, bà Liên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hào diện tích đất khoảng 1.800m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 2.121,5m<sup>2</sup>) nằm trong khuôn viên dự án của Doanh nghiệp tư nhân Trần Lê Gia Trang, nguồn gốc đất là chủ quyền của ông Hải, bà Liên đang quản lý, sử dụng; các công trình xây dựng trên đất hoàn toàn do nguồn vốn của ông Hải, bà Liên tự bỏ vốn đầu tư, có hàng rào ranh giới rõ ràng, trong đó gồm 01 căn nhà xây với diện tích 90m<sup>2</sup>, 01 chòi nghỉ rộng 10m<sup>2</sup> đã xây dựng trên diện tích đất chuyển nhượng (bút lục số 34-35).

Như phân tích nêu trên thì diện tích đất mà ông Hải, bà Liên chuyển nhượng cho ông Hào nằm trong diện tích đất diện tích đất đo đạc là 9.741,1m<sup>2</sup> mà ông Hải, bà Liên đã chuyển nhượng cho công ty Gia Trang vào năm 2008. Do ông Hào không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất với ông Hải trong vụ án này nên Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết là đúng pháp luật nên Tòa án cấp phúc thẩm không giải quyết là có căn cứ. Trường hợp ông Hào có tranh chấp với ông Hải, bà Liên về diện tích đất chuyển nhượng 2.300m<sup>2</sup> ngày 10/4/2007 thì ông Hào có quyền khởi kiện ông Hải, bà Liên bằng một vụ án khác.

[10] Do diện tích đất 9.741,1m<sup>2</sup> nêu trên mà hiện nay các bên đang tranh chấp thì UBND tỉnh Lâm Đồng đã giao cho UBND huyện Đức Trọng quản lý tại Quyết định số 1252/QĐ-UB ngày 25/5/2000 của UBND tỉnh Lâm Đồng và được thể hiện rõ tại Điều 1 của quyết định số 3295/QĐ-UBND ngày 02/11/2006 của UBND tỉnh Lâm Đồng (bút lục số 198) nên việc ông Hải, bà Liên cho rằng ông bà nhận chuyển nhượng của người đồng bào dân tộc thiểu số vào năm 2004 và việc chuyển nhượng đất của ông Hải cũng không có tài liệu chứng minh và đất tranh chấp đã được nhà nước quản lý theo Quyết định số 1252/QĐ-UB ngày

25/5/2000 của UBND tỉnh Lâm Đồng nên mọi giao dịch chuyển nhượng đất do nhà nước quản lý đều trái pháp luật.

[11] Với những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất của vụ án, để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Trần Văn Hải, bà Lưu Thị Kim Liên có nghĩa vụ giao toàn bộ diện tích đất 9.741,1m<sup>2</sup> và tài sản trên đất tại các điểm A/2315,2m<sup>2</sup>; B/2121,5m<sup>2</sup> và điểm C/5304,4m<sup>2</sup> cho công ty trách nhiệm hữu hạn Trần Lê Gia Trang; buộc ông Tạ Thúc Hào có nghĩa vụ giao toàn bộ diện tích đất tại điểm B/2121,5m<sup>2</sup> và tài sản trên đất cho công ty trách nhiệm hữu hạn Trần Lê Gia Trang (phần diện tích đất này thuộc một phần tổng diện tích ông Trần Văn Hải, bà Lưu Thị Kim Liên có nghĩa vụ bàn giao cho công ty trách nhiệm hữu hạn Trần Lê Gia Trang) là có căn cứ.

Do đó, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hải, ông Hào và sửa bản án sơ thẩm theo hướng nhận định trên là có căn cứ.

[12] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông Hải, ông Hào phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[13] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 thể hiện:

*“1. Đối với tranh chấp về đòi tài sản cho mượn, cho ở nhờ thì đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như đối với trường hợp vụ án dân sự không có giá ngạch. Trường hợp ngoài tranh chấp về đòi tài sản cho mượn, cho ở nhờ, đương sự còn có tranh chấp về bồi thường thiệt hại và yêu cầu Tòa án giải quyết, thì đương sự phải chịu án phí không có giá ngạch đối với tranh chấp về đòi tài sản cho mượn, cho ở nhờ và án phí có giá ngạch đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại.*

*2. Đối với tranh chấp về quyền sở hữu tài sản và tranh chấp về quyền sử dụng đất thì nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm được xác định như sau:*

*a) Trường hợp tranh chấp về quyền sở hữu tài sản và tranh chấp về quyền sử dụng đất mà Tòa án không xem xét giá trị, chỉ xem xét quyền sở hữu tài sản và tranh chấp về quyền sử dụng đất của ai thì đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như đối với trường hợp vụ án không có giá ngạch;*

*a) Trường hợp tranh chấp về quyền sở hữu tài sản và tranh chấp về quyền sử dụng đất mà Tòa án phải xác định giá trị của tài sản hoặc xác định quyền sở hữu quyền sử dụng đất theo phần thì đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như trường hợp vụ án có giá ngạch đối với phần giá trị mà mình được hưởng”.*

Do đó, việc công ty trách nhiệm hữu hạn Trần Lê Gia Trang khởi kiện yêu cầu ông Hải, bà Liên, ông Hào trả lại phần diện tích đất mà công ty trách nhiệm hữu hạn Trần Lê Gia Trang đã được cấp quyền sử dụng đất nên đây được xác

định là trường hợp vụ án không có giá ngạch nên các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như vụ án không có giá ngạch.

[14] Về chi phí tố tụng khác: Tại giai đoạn sơ thẩm, nguyên đơn công ty trách nhiệm hữu hạn Trần Lê Gia Trang có đơn yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với diện tích đất tranh chấp. Tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 8.974.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp đủ và được quyết toán xong. Tại giai đoạn phúc thẩm, bị đơn ông Hải, bà Liên có đơn yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất tranh chấp; tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.700.000 đồng. Tổng chi phí tố tụng khác là 10.674.000 đồng.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn ông Hải phải chịu toàn bộ chi phí này. Ông Hải, bà Liên đã nộp 1.700.000 đồng nên ông Hải, bà Liên còn phải thanh toán lại cho nguyên đơn nguyên đơn công ty trách nhiệm hữu hạn Trần Lê Gia Trang số tiền 8.974.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 và khoản 4 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn Hải, ông Tạ Thúc Hòa.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2019/DS-ST ngày 27/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng về việc “*Kiện đòi tài sản*” giữa nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn Trần Lê Gia Trang; bị đơn ông Trần Văn Hải, bà Lưu Thị Kim Liên, ông Tạ Thúc Hòa, cụ thể như sau:

Căn cứ vào các Điều 256 Bộ luật Dân sự năm 2005; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công ty trách nhiệm hữu hạn Trần Lê Gia Trang.

- Buộc ông Trần Văn Hải, bà Lưu Thị Kim Liên có nghĩa vụ giao toàn bộ diện tích đất 9.741,1m<sup>2</sup> và tài sản trên đất tại các điểm A/2315,2m<sup>2</sup>; B/2121,5m<sup>2</sup> và điểm C/5304,4m<sup>2</sup> tại địa điểm khoảnh 6, tiểu khu 268 và khoảnh 3 tiểu khu 277, tại xã Hiệp An, huyện Đức Trọng cho công ty trách nhiệm hữu hạn Trần Lê Gia Trang.

- Buộc ông Tạ Thúc Hòa có nghĩa vụ giao toàn bộ diện tích đất và tài sản, cây trồng trên đất tại điểm B/2121,5m<sup>2</sup> tại địa điểm khoảnh 6, tiểu khu 268 và khoảnh 3 tiểu khu 277, tại xã Hiệp An, huyện Đức Trọng cho công ty trách nhiệm hữu hạn Trần Lê Gia Trang (phần diện tích đất này thuộc một phần tổng diện tích ông Trần Văn Hải, bà Lưu Thị Kim Liên có nghĩa vụ bàn giao cho công ty trách nhiệm hữu hạn Trần Lê Gia Trang). Có họa đồ đo đạc hiện trạng vị

trí lô đất do chi nhánh văn phòng đăng ý đất đai huyện đức trọng lập ngày 25/01/2019 kèm theo.

2. Hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án đối với nội dung của quyết định bản án sơ thẩm buộc công ty trách nhiệm hữu hạn Trần Lê Gia Trang thực hiện nghĩa vụ theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 13/2015/QĐST-KDTM ngày 08/9/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trần Văn Hải, bà Lưu Thị Kim Liên phải trả cho công ty trách nhiệm hữu hạn Trần Lê Gia Trang 8.974.000 đồng chi phí tố tụng.

4. Về án phí dân sự (sơ thẩm và phúc thẩm):

Buộc ông Trần Văn Hải, bà Lưu Thị Kim Liên phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc ông Tạ Thúc Hào phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc ông Trần Văn Hải, ông Tạ Thúc Hào mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông Trần Văn Hải, bà Lưu Thị Kim Liên, ông Tạ Thúc Hào đã tạm nộp theo các biên lai thu số 0013932; 0013933 cùng ngày 11/11/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Trọng. Ông Hải, bà Liên, ông Hào đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho nguyên đơn công ty trách nhiệm hữu hạn Trần Lê Gia Trang (do bà Lê Thị Kim Dung là người đại diện theo pháp luật) số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 74.925.000 đồng theo các biên lai thu số 0005980 ngày 13/7/2018; 0006495 ngày 20/02/2019; 0013675 ngày 22/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Trọng.

Trường hợp bản án, quyết định 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 quy định tại các Điều 6, 7 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.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND huyện Đức Trọng;
- Chi cục THADS huyện Đức Trọng;
- Các đương sự (05);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Bùi Hữu Nhân**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Đỗ Mạnh Hùng**

**Đặng Ngọc Bình**

**Bùi Hữu Nhân**

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND huyện Đức Trọng;
- Chi cục THADS huyện Đức Trọng;
- Các đương sự (05);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Bùi Hữu Nhân**