

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 55/2025/DS-PT

Ngày: 24-03-2025

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: Bà Vũ Thị Nguyệt

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Thành Tâm

Bà Huỳnh Nguyễn Thanh Trúc

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Ngọc Huyền – Thư ký, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng:** Ông Trần Minh Công – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 19/2025/TLPT-DS ngày 13 tháng 02 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 62/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 02 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa xét xử phúc thẩm số 46/2025/QĐ-PT ngày 13 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1966, bà Mai Thị H1, sinh năm: 1976; cư trú tại thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Trần Thị D, sinh năm: 1995; cư trú tại thôn Đ, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 04/12/2023).

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1947, bà Phạm Thị Q, sinh năm: 1949; cư trú tại thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Nguyễn Thị V, sinh năm: 1997; cư trú tại lô G, đường H, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 20/3/2025).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lê Cao T1 – Văn phòng L thuộc Đoàn luật sư tỉnh L.

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

+ Công ty cổ phần L1; địa chỉ: tổ A, ấp X, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

+ Anh Nguyễn Văn P, sinh năm: 1992; cư trú tại thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Nguyễn Thị V, sinh năm: 1997; cư trú tại lô G, đường H, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 20/3/2025)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: Luật sư Lê Cao T1 – Văn phòng L thuộc Đoàn luật sư tỉnh L.

+ Anh Hoàng Văn P1, sinh năm: 1991; cư trú tại thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

+ Ông Nguyễn Trọng T2, sinh năm: 1973; cư trú tại thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

+ Bà Nguyễn Thị S, sinh năm: 1972; cư trú tại thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

+ Ông Bùi Minh H2, sinh năm: 1977; cư trú tại thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

+ Ông Nguyễn Văn S1, sinh năm: 1978; cư trú tại thôn P, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị Q – Bị đơn; Anh Nguyễn Văn P, ông Nguyễn Trọng T2 – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

(Bà H1, bà V, anh Nguyễn Văn P, anh Hoàng Văn P1, ông T2 và Luật sư T1 có mặt tại phiên tòa; các đương sự còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện đề ngày 02/7/2022 và các lời khai trong quá trình giải đơn ông Nguyễn Văn H, bà Mai Thị H1, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bà Mai Thị H1 và người đại diện theo ủy quyền bà Trần Thị D trình bày: Ngày 07/3/2014 ông bà có làm giấy sang nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bà Q diện tích đất vườn cà phê 1,2ha tại thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Đất có tứ cận: phía Đông giáp phần đất còn lại của ông bà, phía Tây giáp đất ông T3, phía Nam giáp suối nhỏ, phía Bắc giáp đất ông V1. Giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng nhưng ông T, bà Q mới trả cho ông bà được 190.000.000 đồng, số tiền còn lại 110.000.000 đồng hẹn đến ngày 20/12/2014 sẽ trả đủ, nếu ai sai người đó chịu trách nhiệm. Khoảng tháng 4/2015 ông T, bà Q không trao đổi gì*

với ông bà các vấn đề liên quan đến việc chuyển nhượng mà lại gửi đơn lên Công an huyện Đ và cho rằng ông bà lừa đảo bán cho họ một phần đất thuộc quy hoạch lòng hồ thủy điện (nhà nước đã thu hồi).

Sau khi nhận đơn, vào ngày 29/5/2015 cán bộ Công an huyện Đ cùng với cán bộ địa chính xã Đ và trưởng thôn Đạ Mul về hiện trường mảnh đất sẽ giải quyết theo yêu cầu của ông T, bà Q. Khi đó, các bên thống nhất diện tích đất chuyển nhượng là 06 sào tương ứng với số tiền 190.000.000 đồng từ nhà cũ ông T, bà Q hất trở lên trên đồi, ông T, bà Q đã ký xác nhận vào biên bản do cơ quan Công an huyện Đam Rông lập. Ngoài ra, nội dung này không thể hiện ở văn bản nào khác cũng như các bên không lập hợp đồng mới. Còn phần diện tích đất sinh khoảng 2.000m² (giáp nhà cũ của ông T, bà Q trở ra ngoài đường) thì ông bà để cho ông T, bà Q mượn canh tác. Đến năm 2022, bà có cho ông Nguyễn Văn S1 thuê toàn bộ diện tích đất sinh này, tuy nhiên các bên chỉ thỏa thuận bằng miệng, không lập hợp đồng thuê, chưa giao nhận đất thuê do có tranh chấp. Sau đó ông T, bà Q sử dụng một phần diện tích đất đó để trồng dâu tằm, phần còn lại để trống. Đến năm 2021, ông T, bà Q đã tự ý đổ đất và làm nhà trên diện tích đất nói trên, lúc xây thì gia đình ông bà không hề hay biết. Theo bà H1 hiện trạng con suối cũ thì có ông Mai Xuân H3, ông Trần Văn T4, ông Mai Xuân H4 làm chứng biết.

Trước đó, vào năm 2006 ông bà đã nhận tiền bồi thường giải phóng mặt bằng của Công ty L1 (gọi tắt là Công ty) thu hồi của ông bà 2ha (bao gồm 2.000m² đất sinh cho ông T, bà Q mượn) với số tiền đền bù là 195.238.481 đồng nhưng ông bà chưa giao đất và mặt bằng cùng tài sản trên đất cho công ty vì công ty chưa yêu cầu.

Đến năm 2023, thì Công ty có hợp các hộ dân có đất đã nhận tiền bồi thường trước đó với nội dung Công ty trả lại đất đã thu hồi cho các hộ dân và các hộ dân có trách nhiệm trả lại tiền cho công ty, trong đó có phần diện tích đất sinh ông bà cho ông T, bà Q mượn nhưng ông T, bà Q không đồng ý trả.

Do đó, ông bà khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông T, bà Q phải trả lại cho ông bà diện tích đất khoảng 2.498m² tại thôn Đ, xã Đ theo Hợp đồng trích đo địa chính xã Đ ngày 19/7/2023 nhưng bị đơn không đồng ý, ông bà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy sang nhượng đất cả phê viết tay đề ngày 07/3/2014 giữa ông bà và ông T là vô hiệu, đồng thời yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định. Ông bà thống nhất với kết quả đo vẽ ngày 13/6/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ và kết quả định giá tài sản của Công ty T5 ngày 28/6/2024 đã định giá các tài sản liên quan đến tranh chấp. Ngoài ra, ông bà không yêu cầu, trình bày gì thêm.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị Q trình bày: Ông T thừa nhận hai bên có thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông H, bà H1 vào ngày 07/3/2014, diện tích đất là 1,2ha tại thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm

Đồng với giá thoả thuận là 300.000.000 đồng, khi chuyển nhượng thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi đó ông, bà đã trả cho ông H, bà H1 số tiền 190.000.000 đồng, còn lại 110.000.000 đồng hẹn đến ngày 20/12/2014 sẽ trả đủ. Nhưng khoảng 3-4 tháng sau thì ông phát hiện đất đã bị thu hồi và ông H, bà H1 đã nhận tiền đền bù và ông đã liên hệ yêu cầu trả lại tiền đã nhận chuyển nhượng nhưng ông H, bà H1 không đồng ý nên ông H, bà H1 mới sang nhượng diện tích đất tương ứng với số tiền đã nhận là 190.000.000 đồng là 08 sào có tứ cận phía Đông giáp đất còn lại của ông H, bà H1, phía Tây giáp đất ông T3, phía Nam giáp suối nhỏ, phía Bắc giáp đất ông V1.

Ông H, bà H1 đã tiến hành giao đất trên thực tế cho ông nhưng không đo đạc cụ thể, có chỉ ranh giới đất và các hộ có đất giáp ranh. Lúc chuyển nhượng các bên có viết giấy tay, không thông qua chính quyền địa phương, đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông phát hiện đất này gia đình bà H1 đã nhận đền bù của Công ty L1 45.1, đất đã thuộc quyền sử dụng của Công ty, bà H1 đã nhận tiền đền bù của Công ty nên ông không đồng ý nhận chuyển nhượng nữa mà yêu cầu ông H, bà H1 trả lại số tiền 190.000.000 đồng ông đã giao và ông trả lại đất cho ông H, bà H1 nhưng ông H, bà H1 không đồng ý mà yêu cầu ông nhận diện tích đất chuyển nhượng tương ứng với số tiền 190.000.000 đồng là 8 sào theo biên bản làm việc ngày 29/5/2015, ngoài ra các bên không lập hợp đồng hay văn bản nào khác ghi nhận nội dung này.

Các bên đã thống nhất tiến hành cắt lại phần đất phía trên đồi (phần đất bằng có cà phê tốt), tương ứng với số tiền 110.000.000 đồng mà ông chưa trả, ông H, bà H1 là người trực tiếp chỉ cắt ranh và ông đã nhận theo đúng ranh bà H1 giao. Diện tích đất còn lại của ông là từ trên đồi (giáp phần đất trả lại cho ông H, bà H1), chạy ra giáp suối nhỏ. Vụ mùa năm đó, bà H1, ông H tiến hành thu hoạch cà phê trên đất của bà H1, ông H sau đó ông mới thu hoạch trên phần diện tích đất của mình. Sau khi thu hoạch xong ông có đưa một vài cây vông lên trồng trên đất để làm ranh giới đất giữa các bên, hiện nay cây vông vẫn còn và các bên vẫn sử dụng ổn định từ năm 2014.

Tiếp đó, ông có mua đất của ông H2 một phần diện tích khoảng 1.000m², phía đường nhựa hiện nay với giá 3.000.000 đồng để mức hồ. Suối nhỏ hiện nay là nằm giữa lòng hồ, hồ được ông mức vào khoảng năm 2015.

Hiện trạng khi ông nhận chuyển nhượng thì đã có cà phê Rôbuta trên toàn bộ diện tích nhận chuyển nhượng, cà phê đã cho thu hoạch, trồng khoảng 20 năm. Sau đó, ông có thu hoạch trên diện tích đất nói trên được 2 vụ mùa năm 2014, 2015 nhưng do sức khỏe yếu nên ông không chăm sóc được và phá bỏ trồng cây dâu tằm và một số cây trồng khác cho đến nay. Nhưng đến năm 2022, ông H, bà H1 quay lại tranh chấp.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà H1 ông không đồng ý vì các bên đã thoả thuận chuyển nhượng xong và ông đã canh tác và sinh sống ổn định ở đó từ khi mua đất cho đến nay.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn P trình bày:* Ông hiện là người ở cùng với bố mẹ là ông T, bà Q tại căn nhà xây nằm trên diện tích liên quan đến tranh chấp giữa hai bên, ông không đồng ý với nội dung bà H1 viết ý kiến bổ sung và ký tên theo biên bản làm việc của Công an huyện Đ ngày 29/5/2015. Diện tích đất ông T, bà Q đã nhận chuyển nhượng là giáp suối nhỏ nên diện tích đất tranh chấp nằm trong diện tích đất ông H, bà H1 đã chuyển nhượng. Theo ý kiến của bà H1 thì hiện nay hiện trạng con suối nhỏ đã bị thay đổi, trước kia là giáp căn nhà cũ của bố mẹ ông là hoàn toàn không chính xác vì có những người sống tại địa phương biết rõ.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Hoàng Văn P1 trình bày:* Mẹ ông là bà Nguyễn Thị S nhận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 4000m² của ông T, bà Q với giá nhận chuyển nhượng là 470.000.000 đồng. Lúc nhận chuyển nhượng thì hiện trạng đất đã trồng cà phê từ năm 1997, cà phê Rôbuta được khoảng 2.500m² còn lại trồng dâu tằm. Ngoài ra, trên đất còn một số cây bơ trồng năm thứ 7 trong tổng diện tích mẹ ông nhận chuyển nhượng thì có khoảng 1.300m² liên quan đến tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn. Hiện nay ông đứng là người đang canh tác trực tiếp trên diện tích đất nói trên, không có sự thay đổi về tài sản trên đất từ khi nhận chuyển nhượng nên ông không có ý kiến hay yêu cầu gì, không liên quan đến tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S trình bày thì:* Bà thống nhất với lời khai của con trai là anh Hoàng Văn P1 và không có ý kiến gì thêm. Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và vợ chồng ông T, bà Q không có ý kiến gì, không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết trong vụ án này. Còn tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn bà không liên quan nên không có ý kiến gì.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần L1 trình bày:* Dự án Nhà máy T6 trên địa bàn huyện L do Công ty cổ phần L1 làm chủ đầu tư từ năm 2006, với diện tích đất được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) tỉnh Lâm Đồng giao là 295,65ha. Ngay sau khi được giao đất, Công ty đã phối hợp với UBND huyện L thực hiện chi trả kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án đã được cơ quan có thẩm quyền của tỉnh Lâm Đồng phê duyệt.

Tuy nhiên do dự án đã quá thời hạn cho phép nhưng doanh nghiệp chưa hoàn thành các thủ tục để trình thẩm định, cấp giấy chứng nhận đầu tư và khởi công xây dựng dự án theo quy định nên UBND tỉnh L đã thu hồi dự án này (Văn bản số 4979/UBND-GT ngày 15/09/2011 của UBND tỉnh L), đồng thời đã giao UBND huyện L quản lý 254,35ha đất, UBND huyện Đ quản lý 41,3ha đất (Quyết

định số 776/QĐ-UBND ngày 11/04/2016 của UBND tỉnh L). Theo Thông báo số 173/TB-UBND ngày 13/07/2020 của UBND tỉnh L, giao UBND huyện L phối hợp với Công ty cổ phần L1 xây dựng phương án thu hồi kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng do Công ty cổ phần L1 đã chuyển kinh phí cho UBND huyện L để chi trả cho các hộ gia đình, cá nhân.

Như vậy, kể từ ngày Quyết định số 776/QĐ-UBND ngày 11/04/2016 của UBND tỉnh L có hiệu lực, thì phần diện tích đất (41,3ha) của Dự án trên thuộc địa bàn huyện Đ mà UBND tỉnh L đã thu hồi từ Công ty cổ phần L1 và giao cho UBND huyện Đ quản lý, nên việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa các bên thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND huyện Đ.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trọng T2 trình bày:* Ông có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng một lô đất tại thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng của ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị Q vào năm 2021 (ngày, tháng ông không nhớ rõ), các bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 700.000.000 đồng tương ứng với diện tích đất khoảng 02 sào. Ngay sau đó, ông có trả cho ông T, bà Q 700.000.000 đồng tiền mặt. Ông T, bà Q đã tiến hành giao đất trên thực tế cho ông nhưng không đo đạc cụ thể, chỉ ước lượng và giáp phần đất còn lại của ông T có rào lưới B40. Lúc chuyển nhượng các bên có viết giấy tay, không thông qua chính quyền địa phương, chỉ có thôn xác nhận, đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà Q. Ông biết đất này nhận đền bù của Công ty L1 45.1, đất đã thuộc quyền sử dụng của Công ty, nhưng Công ty có chủ trương sẽ trả lại đất cho dân nên ông đồng ý nhận chuyển nhượng.

Hiện trạng khi ông nhận chuyển nhượng thì đã có khoảng 1.500m² đất trên dâu, phần còn lại là một phần diện tích ao. Ngoài ra, không có tài sản gì trên đất. Sau khi nhận chuyển nhượng ông chưa tác động gì trên đất, ông vẫn đồng ý để cho ông T, bà Q thu dâu tằm trên đất và sử dụng ao để thả cá. Thỉnh thoảng ông có vào thăm nom đất. Ông không biết gì về nội dung bà H1, ông H tranh chấp và không yêu cầu giải quyết về hợp đồng giữa ông và ông T, bà Q trong vụ án này. Ngoài ra, ông không trình bày gì thêm.

- *Theo người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Minh H2 trình bày thì:* Ông có chuyển nhượng cho ông T một cái ao tại thôn Đ, xã Đ với giá 3.000.000 đồng vào ngày 20/12/2014, các bên đã giao nhận đất và tiền đầy đủ, các bên không tranh chấp nên ông không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này.

- *Theo người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S1 trình bày thì:* Trước đây ông có thuê đất của bà Nguyễn Thị H5 để làm nhà xưởng nhưng ông không thuê nữa, việc thuê các bên chỉ thỏa thuận bằng miệng, không lập hợp đồng theo quy định. Nay các bên tranh chấp ông không liên quan nên không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Mai Thị H1 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị Q, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy sang nhượng đất cả phê đề ngày 07/3/2014 giữa ông H và ông T là vô hiệu. Buộc ông H, bà H1 có trách nhiệm trả cho ông T, bà Q số tiền 1.030.558.450 đồng. Buộc ông T, bà Q giao lại diện tích đất 8.229m² tại thôn Đ, xã Đ, huyện Đ cùng toàn bộ tài sản là công trình xây dựng và cây trồng trên diện tích đất này cho ông H, bà H1

(Kèm theo Họa đồ trích đo địa chính ngày 13/6/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ).

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

Ngày 19/8/2024 bị đơn ông T, bà Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn P, ông T2 kháng cáo yêu cầu hủy hoặc sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa hôm nay: Ông T, bà Q, anh P, ông T2 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bà D, bà H1 không đồng ý với kháng cáo của ông T, bà Q, anh P, ông T2, đề nghị giải quyết như 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 tại phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T, bà Q, anh P và ông T2. Căn cứ khoản 3, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Chuyển hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Đam Rông giải quyết lại vụ án theo đúng quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị Q, anh Nguyễn Văn P, ông Nguyễn Trọng T2; người kháng cáo, thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông T, bà Q; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn P, ông T2 thì thấy rằng:

Về tố tụng: Tại phiên tòa ngày 10/5/2024 đại diện nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện. Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng ngày 07/3/2014 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Hội đồng xét xử cho tạm ngừng phiên tòa là vi phạm Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự vì việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Khi thụ lý quan hệ “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” Tòa án không tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải là vi phạm thủ tục tố tụng.

Về nội dung: Theo hồ sơ thể hiện, ngày 07/3/2014 ông H, bà H1 có viết giấy tay sang nhượng cho ông T, bà Q diện tích đất vườn cà phê 1,2ha tại thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Đất có tứ cận: phía Đông giáp phần đất còn lại của ông H, bà H1, phía Tây giáp đất ông T3, phía Nam giáp suối nhỏ, phía Bắc giáp đất ông V2. Giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng, ông T, bà Q mới trả cho ông bà được 190.000.000 đồng, còn lại 110.000.000 đồng hẹn đến ngày 20/12/2014 sẽ trả hết. Theo Biên bản làm việc ngày 29/5/2015 (BL 35), thể hiện do ông T không có khả năng trả số tiền 110.000.000 đồng còn thiếu. Vì vậy, ông T mong muốn ông H cắt 6 sào đất dọc theo con suối nhỏ và xin 2 sào đất sinh trước nhà để sản xuất. Ông H đồng ý với ý kiến của ông T nhưng bà H1 vợ ông H chỉ đồng ý cắt 6 sào đất, còn 2 sào đất sinh cho ông T mượn khi nào cần sẽ lấy lại. Như vậy, về ý chí các bên đã thống nhất nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn 6 sào đất có cây cà phê là tương ứng với số tiền 190.000.000 đồng bị đơn đã thanh toán. Thực tế, bị đơn đã nhận 6 sào đất có cây cà phê và sử dụng phần đất sinh. Tại đơn khởi kiện đề ngày 02/7/2022, bà H1 yêu cầu bị đơn trả lại diện tích khoảng 3.000m² đất giáp sinh. Biên bản hòa giải tiếp cận công khai chứng cứ ngày 12/12/2023, bà H1 vẫn xác định yêu cầu bị đơn trả lại diện tích khoảng hơn 2 sào đất sinh và đồng ý thanh toán lại giá trị tài sản trên đất. Cấp sơ thẩm đã thông báo thụ lý vụ án, xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành công khai chứng cứ, hòa giải và đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa ngày 10/5/2024 đại diện nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng ngày 07/3/2014 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tòa án không xác minh đối với diện tích các bên chuyển nhượng theo biên bản lập ngày 29/5/2015 có đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không. Trên thực tế, “Giấy sang nhượng đất cà phê” viết tay ngày 07/3/2014 đã được các bên thỏa thuận lại theo “Biên bản làm việc” ngày 29/5/2015 của Công an huyện Đ. Bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền 190.000.000 đồng (giá trị 6 sào đất). Bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất canh tác sử dụng ổn định, làm nhà ở, tạo lập vật kiến trúc, cây trồng trên đất từ năm 2015 đến năm 2021 không tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp

đồng là không căn cứ vào điểm b.2, b.3, tiêu mục 2.3 Mục 2 phần 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/4/2004.

Trong vụ án này các đương sự tranh chấp đối với 6 sào là diện tích đất chuyển nhượng theo Biên bản làm việc ngày 29/5/2015 và 2 sào liên quan đến đất thu hồi theo dự án của Công ty L1. Tuy nhiên, khi đo vẽ, thẩm định giá đất cũng như cây trồng trên đất lại đo vẽ, thẩm định giá tổng diện tích của cả 6 sào đất chuyển nhượng và 2 sào đất liên quan đất dự án (không bóc tách phần đất chuyển nhượng và đất dự án) là không đúng. Vì đất dự án hiện thuộc Ủy ban nhân dân huyện Đ quản lý nên bị đơn không được quyền quản lý diện tích đất này thì cần định giá giá trị tài sản, cây trồng trên đất.

Theo Họa đồ đo vẽ ngày 13/6/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thể hiện tổng diện tích đo vẽ là 8.229m², trong đó diện tích tranh chấp 2.488m². Án sơ thẩm tuyên buộc nguyên đơn thanh toán cho bị đơn số tiền 1.030.558.450 đồng. Buộc bị đơn giao lại toàn bộ diện tích đất 8.229m² cho nguyên đơn, trong khi quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm anh Hoàng Văn P1 đã trình bày tổng diện tích đất mẹ ông (bà S) nhận chuyển nhượng của bị đơn có khoảng 1.300m² đất liên quan đến tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn. Ông Nguyễn Trọng T2 cũng nhận chuyển nhượng đất của bị đơn diện tích khoảng 2 sào. Cấp sơ thẩm đã xác định ông Hoàng Văn P1, bà S, ông T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan liên quan nhưng không hướng dẫn cho những người này có yêu cầu độc lập để giải quyết triệt để vụ án. Bà H1 trình bày, đã thông báo cho ông T2, bà S biết giữa bà với bị đơn đang tranh chấp nhưng ông T2, bà S vẫn nhận chuyển nhượng đất với bị đơn. Do đó, án sơ thẩm tuyên buộc bị đơn giao tích đất 8.229m² cho nguyên đơn là không thể thi hành án.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm về thủ tục tố tụng và nội dung, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của ông T, bà Q, anh Nguyễn Văn P, ông T2, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Chuyển hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Đam Rông giải quyết lại theo đúng quy định pháp luật.

[3] Về chi phí tố tụng và án phí:

Tiền tạm ứng chi phí tố tụng và tạm ứng án phí án phí dân sự sơ thẩm các đương sự đã nộp, nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên ông T, bà Q, anh Nguyễn Văn P, ông T2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Ông T, bà Q là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho anh Nguyễn Văn P, ông T2 tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ 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 kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh P, ông T2.

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng.

Chuyển hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Đam Rông, thụ lý giải quyết lại vụ án theo đúng quy định pháp luật.

2. Tiền tạm ứng chi phí tố tụng và tạm ứng án phí án phí dân sự sơ thẩm các đương sự đã nộp, nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn P số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0006264 ngày 24/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Trọng T2 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0006265 ngày 24/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng TTr,KT&THA (01);
- TAND huyện Đam Rông (01);
- Chi cục THADS huyện Đam Rông (01);
- Đương sự (06);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Vũ Thị Nguyệt