

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 102/2024/DS-PT
Ngày: 19-7-2024
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:

Bà Lê Thị Vân

Ông Nguyễn Thành Tâm

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

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

Trong các ngày 15, 19 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số Dân sự số 86/2024/TLPT-DS ngày 03 tháng 6 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

Do Bản án số 14/2024/DS-ST ngày 28/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 86/2024/QĐ-PT ngày 03/6/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Võ Thị Kim Y, sinh năm: 1978; cư trú tại thôn C, xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Thái Thanh T, sinh năm: 1973; địa chỉ liên hệ số F, đường L, Phường B, thành phố T, tỉnh Phú Yên (Văn bản ủy quyền ngày 23/10/2023).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Ngô Thanh S – Công ty TNHH P thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

- *Bị đơn:* Vợ chồng ông Trịnh Văn M, sinh năm: 1977; bà Lê Thị T1, sinh năm: 1977; cư trú tại thôn E, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Vợ chồng ông Phạm Văn T2, sinh năm: 1979; bà Đào Thị L, sinh năm: 1989; cư trú tại thôn E, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Người kháng cáo: Ông Trịnh Văn M – Bị đơn.

(Bà T, ông M, bà T1, Luật sư S có mặt tại phiên tòa; các đương sự còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 08 tháng 6 năm 2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Võ Thị Kim Y trình bày:*

Vào năm 2019 bà Y có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông M, bà T1 toàn bộ thửa đất số 246, tờ bản đồ số 15 diện tích theo giấy chứng nhận là 5.715m² đất trồng cây lâu năm, trên đất có 01 căn nhà xây cấp 4 diện tích khoảng 80m² và cây trồng trên đất tọa lạc tại thôn E, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng với giá 1.000.000.000đ. Bà Y đã trả đủ tiền cho vợ chồng ông M, bà T1. Sau khi thỏa thuận mua bán và đặt cọc, bà Y có nhờ vợ chồng ông M, bà T1 làm thủ tục để chuyển mục đích 300m² thành đất ở. Ngày 14/10/2019 vợ chồng ông M, bà T1 và bà Y đã đến Văn phòng công chứng Trịnh Tuấn A (địa chỉ: Số C đường T, thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng) để lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật. Đến ngày 19/11/2019 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B đăng ký biến động sang tên cho bà Võ Thị Kim Y.

Do vợ chồng ông M, bà T1 chưa có chỗ ở nên có xin và được bà Y đồng ý cho ở nhờ và canh tác, thu hoạch cà phê hẹn đến ngày 30/3/2020 sẽ giao trả nhà đất và dọn đi. Sau đó nhiều lần bà Y yêu cầu nhưng vợ chồng ông M, bà T1 không chịu giao trả nhà đất cho bà Y. Bà Y đã làm đơn yêu cầu UBND xã L hòa giải nhưng không thành.

Vì vậy, bà Y khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông M, bà T1 phải trả lại cho bà Y toàn bộ diện tích theo đo đạc thực tế là 5.774,1m² và toàn bộ tài sản trên đất (nhà cấp 4, cây trồng...) thuộc thửa đất số 246, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại Thôn E, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

- *Bị đơn vợ chồng ông Trịnh Văn M, bà Lê Thị T1 trình bày:* Vợ chồng ông M, bà T1 có chuyển nhượng cho bà Y diện tích đất 5.715m² thuộc thửa đất số 246, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại thôn E, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông M, bà T1 cho rằng chỉ bán đất chứ không bán nhà và vợ chồng ông M, bà T1 đã giao sổ đỏ và làm thủ tục sang tên cho bà Y, trong hợp đồng công chứng tại Văn phòng công chứng Trịnh Tuấn A không có bán nhà. Nay bà Y khởi kiện thì vợ chồng ông M, bà T1 không đồng ý.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Phan Văn T3, bà Đào Thị L trình bày:* Vợ chồng ông T3, bà L là chủ sử dụng thửa đất số 247, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại Thôn E, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng liền kề với thửa

đất số 246, tờ bản đồ số 15 mà hiện nay bà Y đang có tranh chấp với vợ chồng ông M, bà T1.

Vợ chồng ông T3, bà L đã được Tòa án triệu tập để chỉ ranh và kết quả đo vẽ hiện trạng thì có 106,4m² đất là thuộc thửa đất số 247, tờ bản đồ số 15 của vợ chồng ông bà. Tuy nhiên, từ trước đến nay vợ chồng ông T3, bà L đã sử dụng ổn định từ trước đến nay, có ranh giới rõ ràng nên vợ chồng ông T3, bà L không tranh chấp trong vụ án này. Nếu sau này có phát sinh tranh chấp thì vợ chồng ông T3, bà L sẽ khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án số 14/2024/DS-ST ngày 13 tháng 4 năm 2024; Toà án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Kim Y đối với vợ chồng ông Trịnh Văn M, bà Lê Thị T1 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”;

Buộc vợ chồng ông Trịnh Văn M, bà Lê Thị T1 phải có trách nhiệm trả lại cho bà Võ Thị Kim Y diện tích đất 5.774,1m² (trong đó có 300m² đất ở và 5.474,1m² đất trồng cây lâu năm) và toàn bộ tài sản trên đất (gồm: 01 căn nhà xây cấp 4, 01 giếng nước; 10 cây bơ 034 và 20 cây sầu riêng DONA) thuộc thửa đất số 246, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại Thôn E, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 603421 do UBND huyện B cấp ngày 26/7/2017 (*có họa đồ kèm theo*).

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 03/4/2024, ông Trịnh Văn M có đơn kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa: ông M vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của ông M, đề nghị giải quyết như án sơ thẩm.

Ông M cho rằng ông chuyển nhượng cho bà Y 5.715m² đất thửa 246, tờ bản đồ 15, chỉ chuyển nhượng đất không chuyển nhượng nhà nên không đồng ý giao nhà cho bà Y. Bà T1 trình bày hoàn cảnh vợ chồng bà không có nhà để ở, con trai nhập ngũ, con gái đi lấy chồng, thỉnh thoảng cũng về ở, ngoài ra còn có mẹ già 90 tuổi hiện đang sinh sống trên căn nhà này.

Bà T cho rằng, bị đơn có đất ở vị trí khác thỉnh thoảng mới về ở trên căn nhà này. Bà Y đã tạo điều kiện cho bị đơn ở nhờ đến ngày 30/3/2020 phải bàn giao nhà đất nhưng đến hạn, bà Y đã yêu cầu nhiều lần nhưng vợ chồng ông M, bà T1 không chịu giao nhà đất.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cho rằng việc chuyển nhượng đất và tài sản trên đất của bị đơn cho nguyên đơn là có thật, có ông L1 làm chứng. Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông M.

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. Đồng thời, nêu quan điểm đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp giữa các bên đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định theo đúng quy định của pháp luật; đơn kháng cáo của ông Trịnh Văn M; người kháng cáo, thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 271, 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 ông Trịnh Văn M thì thấy rằng:

Theo hồ sơ thể hiện thửa đất số 246, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại thôn A (nay là thôn E), xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng diện tích 5.715m² (thực tế đo đạc 5.774,1m²) trong đó có 300m² đất ở nông thôn và 5.474,1m² đất trồng cây lâu năm đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông M, bà T1. Ngày 14/10/2019 vợ chồng ông M, bà T1 và bà Y đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng được công chứng theo quy định của pháp luật. Ngày 19/11/2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B đăng ký biến động sang tên cho bà Võ Thị Kim Y.

Do vợ chồng ông M, bà T1 chưa có chỗ ở mới nên bà Y đồng ý cho ở nhờ đến ngày 30/3/2020 phải bàn giao nhà đất nhưng đến hạn, bà Y đã yêu cầu nhiều lần nhưng vợ chồng ông M, bà T1 không chịu giao nhà đất cho bà Y nên hai bên đã xảy ra tranh chấp.

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: ngày 14/10/2019 vợ chồng ông M, bà T1 và bà Y đã thống nhất chuyển nhượng thửa đất số 246, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại Thôn E, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng với giá 1.000.000.000đ, bà Y đã thanh toán đầy đủ tiền cho vợ chồng ông M, bà T1 và hai bên đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sang tên cho bà Y theo đúng quy định của pháp luật. Vợ chồng ông M, bà T1 thì cho rằng chỉ bán đất chứ không bán nhà nên không đồng ý giao toàn bộ nhà đất cho bà Y. Nhưng thực tế thì căn nhà xây cấp 4 trên thửa đất này đã có từ năm 2008, đến năm 2019 thì vợ chồng ông M, bà T1 làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà Y thì không thể cho rằng chỉ chuyển nhượng đất mà không bán căn nhà là không phù hợp với thực tế. Hơn nữa, ông Hoàng Văn L2 là người giới thiệu và làm chứng việc hai bên chuyển nhượng đất và các tài sản trên đất trình bày việc chuyển nhượng đất thực tế giữa

hai bên là *chuyển nhượng toàn bộ phần đất và các tài sản trên đất, không cần phải đo đạc mà chỉ căn cứ vào diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ghi vào “giấy mua bán”* (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 05628, do UBND huyện B cấp ngày 26/7/2017, diện tích theo sổ là 5.715m², thửa đất số 246, tờ bản đồ số 15), diện tích thừa hay thiếu các bên vẫn chấp nhận...

Mặt khác, theo họa đồ đo đạc hiện trạng ngày 13/9/2023 (có chỉnh sửa bổ sung ngày 27/3/2024) của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B thì diện tích đất thực tế là 5.774,1m² (diện tích tăng hơn so với giấy chứng nhận đã được cấp là 59,1m²) trong khi đó diện tích căn nhà theo đo đạc thực tế là 125,1m², thửa đất hiện trạng có vị trí, hình thể, tứ cận như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vợ chồng ông M, bà T1 được UBND huyện B cấp ngày 26/7/2017 nên không có căn cứ để cho rằng vợ chồng ông M, bà T1 chỉ bán đất chứ không bán nhà. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc vợ chồng ông M, bà T1 trả lại cho bà Y toàn bộ diện tích đất nói trên và toàn bộ tài sản trên đất là phù hợp.

Đối với vợ chồng ông T3, bà L là chủ sử dụng thửa đất số 247, tờ bản đồ số 15 liền kề với thửa đất số 246, tờ bản đồ số 15 mà hiện nay bà Y đang có tranh chấp với vợ chồng ông M, bà T1. Theo kết quả đo vẽ hiện trạng thì có 106,4m² đất thuộc một phần thửa đất số 247, tờ bản đồ số 15 của vợ chồng ông T3, bà L. Tuy nhiên, từ trước đến nay vợ chồng ông T3, bà L đã sử dụng ổn định, có ranh giới rõ ràng nên vợ chồng ông T3, bà L không tranh chấp trong vụ án này. Vì vậy, cấp sơ thẩm tách ra để giải quyết bằng một vụ án dân sự khác khi đương sự có yêu cầu là phù hợp.

Tại phiên tòa ngày 15/7/2024 ông M, bà T1 cho rằng trên căn nhà có mẹ già 90 tuổi ở. Tuy nhiên, theo Biên bản xác minh ngày 16/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng có xác nhận của Công an xã L thì đoàn xác minh có trực tiếp đến nhà ông M, bà T1 lúc 8 giờ ngày 16/7/2024 tại thôn E, xã L, huyện B nhưng hiện tại nhà khóa cửa, bên trong nhà không có ai sinh sống. Trong thời gian vừa qua thì không có ai khác sinh sống trong nhà này mà chỉ có vợ chồng ông M, bà T1 sinh sống, ban ngày thì đi làm rẫy.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất của vụ án nên không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông M, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của bà Y được chấp nhận nên buộc vợ chồng ông M, bà T1 phải trả lại cho bà Y toàn bộ số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo vẽ và thẩm định giá tài sản là 34.148.000 đồng mà bà Y đã nộp.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 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.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trịnh Văn M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Kim Y đối với vợ chồng ông Trịnh Văn M, bà Lê Thị T1 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”;

Buộc vợ chồng ông Trịnh Văn M, bà Lê Thị T1 phải có trách nhiệm trả lại cho bà Võ Thị Kim Y diện tích đất 5.774,1m² (trong đó có 300m² đất ở và 5.474,1m² đất trồng cây lâu năm) và toàn bộ tài sản trên đất (gồm: 01 căn nhà xây cấp 4, 01 giếng nước; 10 cây bơ 034 và 20 cây sầu riêng DONA) thuộc thửa đất số 246, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại Thôn E, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 603421 do UBND huyện B cấp ngày 26/7/2017.

(Kèm theo là họa đồ Đo đạc hiện trạng lập ngày 13/9/2023 có chỉnh sửa bổ sung ngày 27/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B - bút lục số 172).

2. Về chi phí tố tụng: Buộc vợ chồng ông Trịnh Văn M, bà Lê Thị T1 phải trả lại cho bà Võ Thị Kim Y số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo vẽ và thẩm định giá tài sản là 34.148.000đ *(Ba mươi bốn triệu một trăm bốn mươi tám ngàn đồng)*.

3. Về án phí: Buộc vợ chồng ông Trịnh Văn M, bà Lê Thị T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc ông M phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo đã nộp theo Biên lai thu số 0007008 ngày 17/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

Hoàn trả cho bà Võ Thị Kim Y số tiền 21.000.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0004224 ngày 27 tháng 12 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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 (01);
- Phòng KT-NV&THA (01);
- TAND huyện Bảo Lâm (01);
- Chi cục THADS huyện Bảo Lâm (01)
- Đương sự (03);
- 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