

Bản án số: 157/2024/DS-PT

Ngày: 27-9-2024

V/v: “Tranh chấp hợp đồng 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 Huỳnh Nguyễn Thanh Trúc

Bà Nguyễn Thị Bích Thảo

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Đạt Nguyên – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng:** Bà Nguyễn Thị Thu Hà – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 97/2024/TLPT-DS ngày 12 tháng 6 năm 2024 về tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 36/2024/DS-ST ngày 03/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 221/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 7 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 140/2024/QĐ-PT ngày 17 tháng 7 năm 2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 163/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 8 năm 2024; Thông báo về việc mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án Dân sự số 539/TB-TA ngày 24/9/2024 giữa các đương sự:

-**Nguyên đơn:** Vợ chồng ông Đỗ Ngọc T, sinh năm: 1957, bà Đỗ Thị Kim T1, sinh năm: 1961; cư trú tại tổ dân phố H, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; ông T có mặt, bà T1 vắng mặt.

- **Bị đơn:** Ông Tạ Văn S, sinh năm: 1985; cư trú tại thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

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

1. Bà Lý Thanh D, sinh năm: 1982; cư trú tại thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Tạ Văn S, sinh năm: 1985, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 120/2024, quyền số 01/12024-SCT/HĐ, GD do Ủy ban nhân dân xã T, huyện Đ chứng thực ngày 16/7/2024); có mặt.

2. Vợ chồng ông Lê Quốc V, sinh năm: 1972, bà Lưu Thoại K, sinh năm: 1975; cư trú tại thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; ông V có mặt, bà K vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Quốc V, sinh năm: 1972, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 119/2024, quyền số 01/12024-SCT/HĐ, GD do Ủy ban nhân dân xã T, huyện Đ chứng thực ngày 16/7/2024); có mặt.

3. Văn phòng C; địa chỉ: số G, đường H, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

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

4. Văn phòng C1; địa chỉ: số F, tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Ngô Văn T2, là người đại diện theo pháp luật (Trưởng Văn phòng); vắng mặt.

- *Người kháng cáo:*

+ Vợ chồng ông Đỗ Ngọc T, bà Đỗ Thị Kim T1 – Nguyên đơn;

+ Ông Lê Quốc V – Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 01/11/2022, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng của vợ chồng ông Đỗ Ngọc T, bà Đỗ Thị Kim T1 thì: Vợ chồng ông, bà có chuyển nhượng cho ông Tạ Văn S quyền sử dụng đất có diện tích 4.176m² thuộc thửa số 16, tờ bản đồ số 7; tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng với giá 4.000.000.000đ. Nội dung chuyển nhượng được hai bên thống nhất tại giấy sang nhượng viết tay ngày 09/9/2020, sau khi vợ chồng ông, bà chuyển quyền sử dụng đất nêu trên cho ông S thì ông S sẽ làm thủ tục tách sổ; sau khi trừ 100m ngang theo trục đường N - T thì chuyển lại cho vợ chồng ông, bà diện tích đất còn lại. Tuy nhiên, sau khi được chuyển quyền sử dụng đất thì ông S không tách phần diện tích đất theo thỏa thuận lại cho vợ chồng ông, bà mà tự ý chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nói trên cho ông Lê Quốc V. Ông V không hợp tác với vợ chồng ông, bà trong việc tách phần diện tích vợ chồng ông, bà thỏa thuận không chuyển nhượng cho ông S. Do vậy, nay vợ chồng ông, bà có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. T3 hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3555, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/9/2020 tại Văn phòng C1 giữa vợ chồng ông, bà với ông Tạ Văn S đối với diện tích đất 1.333m² thuộc một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 7; tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng

và cập nhật tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 113323 ngày 24/12/2021 về việc chuyển nhượng cho ông Tạ Văn S;

2. T3 hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cập nhật tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 113323 ngày 24/12/2021 về việc chuyển nhượng từ vợ chồng ông Tạ Văn S, bà Lý Thanh D cho vợ chồng ông Lê Quốc V, bà Lưu Kim T4 đối với diện tích đất 1.333m² thuộc một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 7; tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

- Theo lời trình bày của ông Tạ Văn S thì: Ngày 09/9/2020 ông có nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông T, bà T1 một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Hai bên có lập giấy viết tay; cụ thể nguyên đơn chuyển nhượng cho ông lô đất có chiều ngang mặt đường 100m bắt đầu từ điểm giáp nhà ông Huỳnh T5 theo hướng T - Đ, chiều ngang phía sau 100m. Đến ngày 11/9/2020 tại Văn phòng công chứng Ngô Văn T2; vợ chồng ông T, bà T1 và ông ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 16, tờ bản đồ số 7 có diện tích 4.176m² trong đó có 400m² đất ở tại đô thị và 3.776m² đất trồng cây hàng năm. Ông đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho nguyên đơn. Ông cam đoan sau khi được sang tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có trách nhiệm tách phần đất còn lại sau khi trừ đi phần đã nhận chuyển nhượng là 100m ngang mặt tiền bắt đầu từ điểm giáp nhà ông Huỳnh T5 theo hướng T - Đ, chiều ngang phía sau 100m tới cây mít lớn nhất giáp đất của ông, bà Thanh D1. Sau khi hoàn tất việc sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 24/9/2020 thì đến tháng 10/2020 ông có liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L để đo đạc và làm thủ tục tách thửa nhưng do có một phần đất của vợ chồng ông T, bà T1 dính vào lô đất của hộ người đồng bào dân tộc thiểu số (ông không biết tên) phía sau giáp ranh nên phải làm đơn xin tăng diện tích tuy nhiên hộ đồng bào không đồng ý ký giấy giáp ranh, không cho mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đo đạc nên không làm được giấy tờ. Đến tháng 12/2021 do gia đình ông làm ăn thua lỗ nên đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Lê Quốc V, bà Lưu Thoại K diện tích nói trên tại Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A đồng thời thỏa thuận vợ chồng ông V, bà K sẽ thay vợ chồng ông làm thủ tục tách thửa cho vợ chồng ông T, bà T1. Tuy nhiên khi vợ chồng ông V, bà K nhận đất và mang hồ sơ đi tách thửa thì ông T lại không bàn giao đất như ông và vợ chồng ông T, bà T1 đã thỏa thuận trước đó dẫn đến kéo dài và không thể làm hồ sơ tách thửa.

Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông T, bà T1 do việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tự nguyện, đúng quy định của pháp luật. Ông yêu cầu duy trì một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo như thỏa thuận giữa hai bên là đất nhận chuyển nhượng có chiều ngang phía trước là 100m từ điểm giáp nhà ông Huỳnh T5 theo hướng T - Đ, chiều ngang phía sau 100m phía sau nhà tới cây mít lớn nhất giáp đất của ông, bà Thanh D1 có diện tích là 3.471m² thuộc thửa 16, tờ bản đồ số 7; thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; ông đồng ý hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất 842m² thuộc

thửa 16, tờ bản đồ số 7; thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng và đồng ý tách lại cho vợ chồng ông T, bà T1 842m² đất nêu trên, trong đó bao gồm 150m² đất thổ cư, 692m² đất nông nghiệp.

- Bà Lý Thanh D thống nhất với lời trình bày của chồng là ông Tạ Văn S. Đối với nội dung khởi kiện của vợ chồng ông T, bà T1 thì bà không đồng ý.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Lê Quốc V, bà Lưu Thoại K thì: Ngày 10/12/2021 vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông S, bà D một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 7 có chiều ngang mặt tiền đường 100m, chiều ngang phía sau 100m với diện tích khoảng 4.000m² trong đó có 250m² đất ở đô thị, giá chuyển nhượng là 7.950.000.000đ; tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 113323 ngày 18/12/2007.

Cùng ngày hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 8752, quyền số 05/2021TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C về việc chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 16, tờ bản đồ số 7 nói trên cho vợ chồng ông, bà; ngày 24/12/2021 cơ quan có thẩm quyền đã cập nhật tên của vợ chồng ông, bà tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, hai bên thỏa thuận bằng lời nói về việc sau khi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông, bà thì vợ chồng ông, bà sẽ có trách nhiệm tách phần diện tích 842m² trong đó có 150m² đất ở đô thị và sang tên cho ông Đỗ Ngọc T do khi ông S nhận chuyển nhượng từ ông T thì hai bên có thống nhất ông S sẽ tách diện tích 842m² này cho ông T. Nay vợ chồng ông T, bà T1 có đơn khởi kiện ông S thì vợ chồng ông, bà có yêu cầu độc lập như sau:

- Hủy một phần hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất số công chứng 8752, quyền số 05/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/12/2021 tại Văn phòng C đối với diện tích 842m² trong đó có 150m² đất ở đô thị, thuộc một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

- Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 8752, quyền số 05/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/12/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A giữa vợ chồng ông, bà và vợ chồng ông S, bà D đối với quyền sử dụng đất có diện tích 3.471m², thuộc một phần thửa số 16, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại tổ dân phố P, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

- Yêu cầu vợ chồng ông T, bà T1 bàn giao cho vợ chồng ông, bà diện tích đất 491m² thuộc một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại tổ dân phố P, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Trong trường hợp, không giao được đất thì yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Theo lời trình bày của ông Ngô Văn T2, người đại diện hợp pháp của Văn phòng C1, thì: Ngày 11/9/2020 vợ chồng ông Đỗ Ngọc T, bà Đỗ Thị Kim T1 và ông Tạ Văn S có đến Văn phòng công chứng Ngô Văn T2 yêu cầu công chứng hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 4.176m² tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Sau khi kiểm tra các giấy tờ có liên quan đến công chứng; ông thấy đầy đủ, hợp lệ và có các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015. Ngoài ra, ông đã kiểm tra các điều kiện khác như sau: các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên ông đã giao cho chuyên viên văn phòng soạn thảo hợp đồng; sau đó đã cho vợ chồng ông T, bà T1 và ông S đã đọc lại toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng chuyển nhượng. Hai bên đã đồng ý toàn bộ nội dung trong hợp đồng và đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước mặt công chứng viên. Ông cũng đã đối chiếu chứng minh nhân dân bản chính và vân tay của các bên đầy đủ. Sau đó Văn phòng công chứng đã chứng nhận vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phát hành hợp đồng theo đúng quy trình của luật công chứng. Nay các đương sự yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nói trên thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Theo lời trình bày của người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A thì: Ngày 10/12/2021 vợ chồng ông S, bà D và vợ chồng ông V, bà K đến Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, người yêu cầu công chứng xuất trình các giấy tờ và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 113323 được Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 18/12/2007 mang tên vợ chồng ông T, bà T1; được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L cập nhật chuyển nhượng toàn bộ diện tích 4.176m² cho ông Tạ Văn S theo hồ sơ số 5206.CN001 ngày 24/9/2020.

Sau khi kiểm tra thì nhận thấy các tài liệu, giấy tờ, hồ sơ do các bên xuất trình là hợp pháp; khi kiểm tra thông tin trên hệ thống của Sở tư pháp thì không có biện pháp áp dụng khẩn cấp tạm thời của các cơ quan tố tụng, không có văn bản hạn chế chuyển dịch của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A đã tiến hành soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; sau đó các bên được đọc lại nội dung đồng thời công chứng viên đã giải thích rõ quyền và nghĩa vụ hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng, các bên thống nhất đồng ý, ký vào từng trang của hợp đồng chuyển nhượng, riêng trang cuối cùng đã ký và ghi rõ họ tên và điểm chỉ, công chứng viên đã kiểm tra lần cuối cùng ký tên, đóng dấu và phát hành. Về trình tự thủ tục công chứng, Văn phòng C đã thực hiện đầy đủ các trình tự thủ tục công chứng theo quy định tại Điều 40 Luật Công chứng năm 2014 nên đúng quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A đề nghị giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 8752 quyển số 05/2021TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 10/12/2021.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 36/2024/DS-ST ngày 03/5/2024; Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1. Chấp một phần đơn khởi kiện của vợ chồng ông Đỗ Ngọc T, bà Đỗ Thị Kim T1 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bị đơn ông Tạ Văn S.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Đỗ Ngọc T, bà Đỗ Thị Kim T1 về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3555, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 giữa ông Đỗ Ngọc T, bà Đỗ Thị Kim T1 với ông Tạ Văn S đối với diện tích đất 1.333m² thuộc một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại tổ dân phố H, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng và cập nhật tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 113323 ngày 24/12/2021 về việc chuyển nhượng cho ông Tạ Văn S.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Đỗ Ngọc T, bà Đỗ Thị Kim T1: hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/12/2021 giữa ông Tạ Văn S, bà Lý Thanh D với ông Lê Quốc V, bà Lưu Thoại K đối với diện tích 1.333m² đất thuộc một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 7 tại thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Giao cho vợ chồng ông Đỗ Ngọc T, bà Đỗ Thị Kim T1 được quyền sử dụng diện tích đất 1.333m² thuộc một phần thửa đất số 16 tờ bản đồ số 7 thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Quốc V về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với nguyên đơn vợ chồng ông Đỗ Ngọc T, bà Đỗ Thị Kim T1.

Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 8752, quyền số 05/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/12/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A giao kết giữa vợ chồng ông Lê Quốc V, bà Lưu Thoại K và vợ chồng ông Tạ Văn S, bà Lý Thanh D đối với diện tích 2.980m², thuộc một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại tổ dân phố P, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, trong đó có 400m² đất ở đô thị.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Quốc V về việc thanh toán cho ông Đỗ Ngọc T, bà Đỗ Thị Kim T1 các khoản thuế, phí chuyển mục đích sử dụng đất đối với 150m² đất thuộc một phần thửa đất 16 tờ bản đồ số 7 thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng với số tiền là 168.750.000đ.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Lê Quốc V, buộc ông Đỗ Ngọc T, bà Đỗ Thị Kim T1 phải thanh toán cho ông Lê Quốc V giá trị diện tích đất 491m² thuộc một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại tổ dân phố P, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng với số tiền là 638.300.000đ.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai hiện hành (có họa đồ đo đạc hiện trạng thửa đất kèm theo).

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

Ngày 15/5/2024 vợ chồng ông Đỗ Ngọc T, bà Đỗ Thị Kim T1 kháng cáo đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 14/5/2024 ông Lê Quốc V kháng cáo đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông, cụ thể:

- Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với diện tích đất 842m², thuộc một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 7; tọa lạc tại tổ dân phố P, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng số 8452, quyền số 05/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/12/2021 do Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A chứng nhận.

- Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 3.471m², thuộc một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 7; tọa lạc tại tổ dân phố P, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng số 8752, quyền số 05/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/12/2021 do Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A chứng nhận.

- Yêu cầu vợ chồng ông T, bà T1 bàn giao cho vợ chồng ông, bà diện tích đất 491m² thuộc một phần thửa số 16, tờ bản đồ số 7; tọa lạc tại tổ dân phố P, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Tại phiên tòa,

Các đương sự vẫn giữ nguyên kháng cáo.

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 năm 2015. Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông Đỗ Ngọc T, bà Đỗ Thị Kim T1; chấp nhận kháng cáo của ông Lê Quốc V, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, sửa Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] 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 vợ chồng ông Đỗ Ngọc T, bà Đỗ Thị Kim T1 và ông Lê Quốc V; thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của vợ chồng ông Đỗ Ngọc T, bà Đỗ Thị Kim T1 và ông Lê Quốc V thì thấy rằng:

[2.1] Theo hồ sơ vụ án thể hiện: Vào ngày 09/9/2020 giữa vợ chồng ông T, bà T1 với ông S có lập “Giấy sang nhượng đất” thể hiện nội dung: “Sau khi ông Đỗ Ngọc T và bà Đỗ Thị Kim T1 chuyển quyền sử dụng đất miếng đất thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 17 diện tích 4.176. Tôi sẽ tách số lại cho ông Đỗ Ngọc T sau khi đã trừ 100m ngang theo đường nhựa trục đường L. Còn diện tích còn lại sẽ chuyển cho ông Đỗ Ngọc T”. Trên cơ sở này ngày 11/9/2020 các bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với quyền sử dụng đất có diện tích 4.176m² được Văn phòng công chứng Ngô Văn T2 chứng nhận số 3555, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD; được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L xác nhận sang tên tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 113323 ngày 24/9/2020.

Đến ngày 10/12/2021 thì vợ chồng ông S, bà D đã chuyển nhượng phần diện tích đất này cho vợ chồng ông Lê Quốc V, bà Lưu Thoại K; được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L xác nhận sang tên tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 113323 vào ngày 24/12/2021.

Do giữa các bên không thống nhất được diện tích và vị trí đất chuyển nhượng nên phát sinh tranh chấp.

[2.2] Theo Giấy sang nhượng đất ghi ngày 09/9/2020 thì vợ chồng ông T, bà T1 thỏa thuận chuyển nhượng cho ông S quyền sử dụng thửa đất số 16, tờ bản đồ số 7; tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng có chiều ngang theo mặt đường nhựa là 100m tính từ ranh giới của “ông Huỳnh T5 tính theo đường lộ theo mặt đường Đ Hội 100m”; hai bên cũng thỏa thuận ông S có trách nhiệm tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng phần diện tích đất còn lại của thửa 16 cho nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án vợ chồng ông T, bà T1 và ông S đều thừa nhận giá trị chuyển nhượng là 40.000.000đ/01m ngang x 100m thành tổng số tiền là 4.000.000.000đ; ngoài ra các bên thỏa thuận chiều ngang mặt tiền của lô đất chuyển nhượng là 100m mặt đường nhựa, chiều sâu kéo thẳng xuống đến đâu thì là đất của ông S đến đó; tuy nhiên nguyên đơn cũng thừa nhận khi các bên thỏa thuận chuyển nhượng thì vợ chồng ông cũng không đo đạc, kiểm tra nên không biết được là một phần căn nhà gia đình ông đang sử dụng lại nằm trên đất đã chuyển nhượng cho ông S.

Như vậy, mặc dù trong giấy sang nhượng đất không ghi chiều ngang phía sau lô đất, hai bên cũng chưa cắm mốc xác định vị trí đất chuyển nhượng nhưng đều thừa nhận giá tiền chuyển nhượng là 40.000.000đ/1m ngang x 100m thành 4.000.000.000đ nên việc ông S cho rằng diện tích đất chuyển nhượng có chiều ngang phía sau cũng là 100m là có cơ sở.

[2.3] Theo họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thực hiện ngày 26/9/2024 thì thửa đất nói trên tại phần tiếp giáp đường nhựa, tính từ điểm giáp đất nhà ông T5 kéo đến hết 100m và kéo

thẳng xuống phía cuối đất theo ranh chỉ dẫn của ông S cắt qua một phần căn nhà của vợ chồng ông T, bà T1, trong đó ranh đo theo chỉ dẫn của ông T so với ranh đo theo chỉ dẫn của ông S chỉ lại thì có sự chênh lệch diện tích đất là 606m², trong đó có một phần căn nhà chính nguyên đơn đang ở là 58m². Phía sau của lô đất không thẳng mà bị uốn lượn, (chiều sâu chỗ ngắn nhất khoảng 20m, chỗ dài nhất khoảng hơn 60m, chưa trừ lộ giới). Do đó, trong trường hợp giao hết phần diện tích đất này cho vợ chồng ông V, bà K thì phải dỡ bỏ một phần căn nhà của vợ chồng ông T, bà T1 đang ở; làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng của căn nhà.

[2.4] Tại phiên tòa hôm nay, ông V thống nhất theo ranh do ông chỉ dẫn ngày 16/9/2024 được thể hiện tại họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L ký ngày 27/9/2024 nên cần buộc vợ chồng ông T, bà T1 phải giao diện tích 297m² (chiều dài theo mặt đường Quốc lộ 27B là 98m) thuộc một phần thửa 16 cho ông V là có căn cứ. Đồng thời, do xác định các bên có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích mà các bên có tranh chấp nên đối với phần diện tích đất còn lại là 317m² thì cần buộc vợ chồng ông T, bà T1 có trách nhiệm thanh toán lại bằng giá trị cho vợ chồng ông V, bà K là phù hợp.

Theo chứng thư thẩm định giá số 073/2024/FMA-LĐ ngày 19/8/2024 do Công ty cổ phần T7 giá Năm thành viên thực hiện thì giá trị quyền sử dụng của 01m² đất có giá trị là 2.016.187đ; do đó vợ chồng ông T, bà T1 phải có trách nhiệm thanh toán số tiền 639.131.279đ (317m² x 2.016.187đ) cho vợ chồng ông V, bà K.

[2.5] Đối với căn nhà kho trên đất thì quá trình giải quyết tại giai đoạn sơ thẩm vợ chồng ông T, bà T1 đồng ý giao cho vợ chồng ông V, bà K; không yêu cầu thanh toán giá trị vì xác định căn nhà nằm trên diện tích đất chuyển nhượng nên không đặt ra để xem xét.

[2.6] Đối với diện tích đất thổ cư (đất ODT) cấp cho vợ chồng ông T, bà T1 tại thửa 16 tờ bản đồ số 7; thị trấn Đ là 400m² thì các đương sự thỏa thuận khi tách thửa thì ông S (nay là vợ chồng ông V, bà K) được 250m² và vợ chồng ông T, bà T1 được 150m². Tuy nhiên theo kết quả xác minh thì vị trí thửa đất số 16 được quy hoạch là biệt thự biệt lập; đất phải có diện tích tối thiểu là 250m² mới đủ điều kiện tách thửa nên việc thỏa thuận của các bên là không thực hiện được.

Tại phiên tòa sơ thẩm, vợ chồng ông T, bà T1 và ông V thống nhất tách toàn bộ diện tích đất ở 400m² cho vợ chồng ông V, bà K, đồng thời vợ chồng ông V, bà K có trách nhiệm thanh toán số tiền chi phí chuyển đổi quyền sử dụng đất ở cho vợ chồng ông T, bà T1 150m² với số tiền là 168.750.000đ (theo biên bản xác minh tại Chi cục thuế). Xét sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và phù hợp với quy định của pháp luật nên cần ghi nhận.

Như vậy, sau khi đối trừ với số tiền mà vợ chồng ông T, bà T1 phải thanh toán thì vợ chồng ông T, bà T1 còn phải thanh toán cho vợ chồng ông V, bà K số tiền 470.038.127đ.

[2.7] Đối với phần đất có diện tích 530m² thuộc một phần thửa 75, tờ bản đồ số 7; tọa lạc tại thị trấn Đ đã được cấp quyền sử dụng cho hộ ông Ha T6 mà hiện nay vợ chồng ông V, bà K đang sử dụng; khi Tòa án làm việc thì ông Ha T6 xác định ranh giới giữa đất của gia đình ông với đất vợ chồng ông T, bà T1 đã ổn định nhiều năm nay, không có tranh chấp, ông không có ý kiến và yêu cầu gì đối với diện tích đất này do đó không đặt ra để xem xét.

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký kê khai, điều chỉnh biên động theo quy định của pháp luật.

[3] Từ những phân tích trên, cần chấp nhận kháng cáo của ông V, không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông T, bà T1, sửa Bản án sơ thẩm.

[4] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết tại giai đoạn sơ thẩm, vợ chồng ông T, bà T1 có yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản với chi phí là 23.338.000đ (đã tạm nộp và được Tòa án quyết toán xong).

Tại giai đoạn phúc thẩm, ông V có yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản với chi phí là 21.854.001đ (đã tạm nộp và được Tòa án quyết toán xong).

Xét việc xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản là cần thiết của việc giải quyết vụ án; do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của vợ chồng ông V, bà K được chấp nhận một phần nên cần buộc nguyên đơn, bị đơn và ông V mỗi bên phải chịu 1/3 chi phí này với số tiền là 15.064.000đ là có căn cứ. Do đó ông S phải có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng ông T, bà T1 số tiền 8.274.000đ; trả lại cho ông V số tiền 6.790.001đ

[5] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông V không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm. Vợ chồng ông Đỗ Ngọc T, sinh năm: 1957; bà Đỗ Thị Kim T1, sinh năm: 1961 là người cao tuổi theo Luật Người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn án phí; do đó cần miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm cho vợ chồng ông T, bà T1. Vợ chồng ông V, bà K phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm tương ứng với số tiền thanh toán cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, các Điều 157, 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, các khoản 4, 6 Điều 26, khoản 3 Điều 27, 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.

Không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông Đỗ Ngọc T, bà Đỗ Thị Kim T1; chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn V1, sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Đỗ Ngọc T, bà Đỗ Thị Kim T1 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông Tạ Văn S.

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Đỗ Ngọc T, bà Đỗ Thị Kim T1 về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3555, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 giữa vợ chồng ông Đỗ Ngọc T, bà Đỗ Thị Kim T1 với ông Tạ Văn S đối với quyền sử dụng đất có diện tích 1.333m² thuộc một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng và hủy cập nhật tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 113323 vào ngày 24/12/2021.

1.2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Đỗ Ngọc T, bà Đỗ Thị Kim T1; hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/12/2021 giữa vợ chồng ông Tạ Văn S, bà Lý Thanh D với vợ chồng ông Lê Quốc V, bà Lưu Thoại K đối với quyền sử dụng đất có diện tích 1.151m² thuộc một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 7; tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

1.3. Vợ chồng ông Đỗ Ngọc T, bà Đỗ Thị Kim T1 được quyền sử dụng lô đất có diện tích 1.151m² thuộc một phần thửa số 16, tờ bản đồ số 7; tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Lê Quốc V, bà Lưu Thoại K về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2.1. Công nhận một phần hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất số công chứng 8752, quyển số 05/2021TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng nhận ngày 10/12/2021 giữa vợ chồng ông Lê Quốc V, bà Lưu Thoại K và vợ chồng ông Tạ Văn S, bà Lý Thanh D đối với diện tích 3.153m², thuộc một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, trong đó có 400m² đất ở đô thị.

2.2. Vợ chồng ông Lê Quốc V, bà Lưu Thoại K được quyền quản lý, sử dụng lô đất có diện tích 3.153m², thuộc một phần thửa số 16, tờ bản đồ số 7; tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, trong đó có 400m² đất ở đô thị và được quyền sở hữu căn nhà kho trên đất có diện tích 58m².

2.3. Ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng ông Lê Quốc V, bà Lưu Thoại K về việc thanh toán cho vợ chồng ông Đỗ Ngọc T, bà Đỗ Thị Kim T1 các khoản thuế, phí chuyên mục đích sử dụng đất đối với 150m² đất thuộc một phần thửa 16 tờ bản đồ số 7; tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng với số tiền là 168.750.000đ (một trăm sáu mươi tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

2.4. Buộc vợ chồng ông Đỗ Ngọc T, bà Đỗ Thị Kim T1 phải thanh toán cho vợ chồng ông Lê Quốc V, bà Lưu Thoại K số tiền 639.131.279đ (sáu trăm ba mươi chín triệu một trăm ba mươi một nghìn hai trăm bảy mươi chín đồng).

Sau khi đối trừ thì buộc vợ chồng ông Đỗ Ngọc T, bà Đỗ Thị Kim T1 phải thanh toán cho vợ chồng ông Lê Quốc V, bà Lưu Thoại K số tiền 470.038.127đ (bốn trăm bảy mươi triệu không trăm ba mươi tám nghìn một trăm hai mươi bảy đồng).

3. Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai, điều chỉnh biến động; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Có họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L ký ngày 27/9/2024 kèm theo).

4. Về chi phí tố tụng:

Vợ chồng ông Đỗ Ngọc T, bà Đỗ Thị Kim T1; ông Tạ Văn S; vợ chồng ông Lê Quốc V, bà Lưu Thoại K mỗi bên phải chịu 15.064.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản.

- Ông Tạ Văn S phải có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng ông T, bà T1 số tiền 8.274.000đ (tám triệu hai trăm bảy mươi bốn nghìn đồng), trả lại cho vợ chồng ông V, bà Kim 6 (sáu triệu bảy trăm chín mươi nghìn không trăm lẻ một đồng).

5. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho vợ chồng ông Đỗ Ngọc T, bà Đỗ Thị Kim T1. Vợ chồng ông T, bà T1 được nhận lại số tiền 600.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013410 ngày 23/3/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

Ông Tạ Văn S phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

Vợ chồng ông Lê Quốc V, bà Lưu Thoại K phải chịu 8.437.500đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm ông V đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000033 ngày 05/9/2023 và 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm ông V đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004711 ngày 20/5/2024; tất cả đều của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông V, bà K còn phải nộp 7.837.500đ án phí Dân sự sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm:

Miễn toàn bộ án phí Dân sự phúc thẩm cho vợ chồng ông Đỗ Ngọc T, bà Đỗ Thị Kim T1.

Ông Lưu Quốc V2 không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

6. Về nghĩa vụ thi hành án:

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

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án Dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND huyện Lâm Hà (01);
- Chi cục THADS huyện Lâm Hà (01);
- Các 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**

Huỳnh Châu Thạch