

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 35/2022/DS-PT

Ngày: 12 - 4- 2022

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 Văn Thanh**
Bà **Lê Thị Vân**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Vũ Quang Huy** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà
Đỗ Thị Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 148/2021/TLPT-DS ngày 15 tháng 10
năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 69/2021/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2021
của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 184/2021/QĐ-PT ngày
08/11/2021 và Thông báo mở lại phiên tòa số 60/2022/TB-PT ngày 25/3/2022
giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Dương Gur Ha D**, sinh năm 1967

Bà **Bon Dương K’ T**, sinh năm 1970

Địa chỉ: M khu S, thôn R, xã P, huyện Đ, Lâm Đồng

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Dương Đình
N – Văn phòng luật sư Dương Đình N thuộc Đoàn luật sư tỉnh Lâm Đồng.

2. Bị đơn: Ông **Kon Sa Ha K**, sinh năm 1959

Bà **K’ S**, sinh năm 1965

Địa chỉ: Thôn R, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Kon Sa Ha K: Luật sư Lê Cao T – Văn phòng luật sư Bá T thuộc Đoàn luật sư tỉnh Lâm Đồng.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Chị **Bon Dong Mi L**, sinh năm 1965

Địa chỉ: Khu S, thôn R, xã P, huyện Đ, Lâm Đồng

- Anh **Dong Gur Ha N**, sinh năm 1993

Địa chỉ: Khu S, thôn R, xã P, huyện Đ, Lâm Đồng

- Ông **Ha P**, sinh năm 1969

Địa chỉ: Thôn R, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng

Do có kháng cáo của: Ông Kon Sa Ha K, bà K' S - Bị đơn; ông Dong Gur Ha N – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

(Ông Ha P, ông Ha N vắng mặt; Các đương sự còn lại và các Luật sư có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Ngày 07/7/2012 ông Ha D và bà K'T có nhận chuyển nhượng của ông Ha K và bà K'S diện tích đất 510m² thuộc thửa đất số 751, tờ bản đồ số 12(299) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 236126 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 25/4/2003 mang tên hộ ông Kon Sa Ha K. Khi chuyển nhượng thì hai bên có viết giấy tờ tay với nhau, giá trị chuyển nhượng là 35.700.000đồng. Vợ chồng ông Ha D, bà K'T đã giao đủ số tiền 35.700.000đồng cho vợ chồng ông Ha K, bà K'S. Vợ chồng ông Ha K, bà K'S giao Giấy chứng nhận bản chính và toàn bộ diện tích đất sang nhượng cho vợ chồng ông Ha D, bà K'T sử dụng. Vợ chồng ông Ha K đã giao đất và chỉ ranh giới cho vợ chồng ông Ha D xây hàng rào xung quanh đất, làm cổng sắt. Vì là người đồng bào, hoàn cảnh khó khăn cũng như chưa hiểu rõ về thủ tục giấy tờ để sang tên nên ông Ha D, bà K'T và ông Ha K và bà K'S chỉ ký giấy tờ tay với nhau mà chưa tiến hành làm thủ tục sang tên. Các bên có thỏa thuận sau này gia đình có điều kiện thì sẽ tiến hành làm thủ tục sang tên. Sau đó vợ chồng ông Ha D, bà K'T là người quản lý sử dụng và canh tác trên đất đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Ha K, bà K'S. Năm 2014 con gái vợ chồng ông Ha D là Mi L kết hôn con trai vợ chồng ông Ha K là Ha N và sau đó về chung sống với vợ chồng ông Ha D. Đến năm 2016, vợ chồng ông Ha D, bà K'T cho vợ chồng con gái Mi L và Ha N mượn diện tích đất này dựng nhà tạm để ở. Tuy nhiên mới chung sống được hai năm thì Ha N và Mi L không thể chung sống với nhau dẫn

tới ly hôn, con gái là Mi L đã trả lại đất cho bố mẹ là ông Ha D, bà K'T và về ở cùng vợ chồng ông Ha D, còn Ha N về sống cùng vợ chồng ông Ha K. Năm 2019 bà Mi L và ông Ha N mới hoàn tất thủ tục ly hôn, sau đó vợ chồng ông Ha K xuống nhà vợ chồng ông Ha D tranh chấp diện tích đất 510m² và nói lấy lại diện tích đất này để bồi thường về việc con trai vợ chồng ông bà và con gái ông Ha D ly hôn thì ông Ha D không đồng ý vì diện tích đất trên vợ chồng ông Ha D mua, đã giao đủ tiền, nhận đất sử dụng từ năm 2012. Vợ chồng ông Ha D, bà K'T có yêu cầu ông Ha K và bà K'S tiến hành làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông bà nhiều lần nhưng ông Ha K, bà K'S không đồng ý. Vợ chồng ông Ha K, bà K'S tự ý chiếm diện tích đất 510m² của vợ chồng ông Ha D và đã trồng trọt, canh tác, chăn nuôi và ở trên đất. Vợ chồng ông Ha D, bà K'T đã nhiều lần đến gặp và yêu cầu vợ chồng ông Ha K trả lại diện tích đất và tiến hành làm thủ tục sang tên theo thỏa thuận nhưng vợ chồng ông Ha K, bà K'T không đồng ý.

Do diện tích đất tranh chấp có biến động do đó ông Ha D, bà K'T yêu cầu Tòa án tiến hành đo đạc lại toàn bộ diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất 751, tờ bản đồ số 12(299), xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Tòa án đã tiến hành làm thủ tục đo đạc. Nay vợ chồng ông Ha D, bà K'T đã nhận được kết quả đo đạc ghi ngày 15/7/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ và kết quả thẩm định giá ghi ngày 15/10/2020 đối với tài sản tranh chấp. Vợ chồng ông Ha D, bà K'T đồng ý với kết quả đo đạc và kết quả thẩm định giá, đối với diện tích đất có biến động là 12,7m² thì ông Ha D, bà K'T yêu cầu căn cứ vào đơn giá trong chứng thư để tính giá trị.

Nay vợ chồng ông Ha D, bà K'T yêu cầu vợ chồng ông Ha K và bà K'S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ha D, bà K'T đối với diện tích đất 522,7m² thuộc thửa đất số 751, tờ bản đồ số 12(299), tương ứng một phần thửa đất số 34 và một phần thửa đất số 27, tờ bản đồ số 43(2013), P, Đ, Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 236126 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 25/4/2003 và theo kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất. Ông Ha D và bà K'T yêu cầu vợ chồng ông Ha K, bà K'S có nghĩa vụ giao trả lại toàn bộ diện tích đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất cho ông bà.

Bị đơn ông Kon Sa Ha K và bà K'S trình bày:

Vào ngày 07/7/2012 ông bà có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ha D, bà K'T diện tích đất 510m² thuộc thửa đất số 751, tờ bản đồ số 12, xã P, Đ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng số X 236126 mang tên hộ ông Kon Sa Ha K được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 25/4/2003. Giá trị chuyển nhượng là 35.700.000đồng. Vì sắp là thông gia với nhau nên ông bà mới bán đất cho ông

Ha D, bà K'T với giá là 35.700.000đồng. Hai bên có viết giấy sang nhượng ghi ngày 07/7/2012. Vợ chồng ông Ha D, bà K'T đã trả đủ số tiền 35.700.000đồng cho ông bà. Vợ chồng ông bà là người trực tiếp nhận số tiền này. Ông bà đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho vợ chồng ông Ha D, bà K'T. Khi chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho vợ chồng ông Ha D thì ông bà vẫn chưa giao đất cho vợ chồng ông Ha D mà vợ chồng ông bà vẫn canh tác sử dụng. Năm 2014 con trai ông bà là Ha N và con gái của vợ chồng ông Ha D là Mi L kết hôn. Năm 2015 vợ chồng Ha N và Mi L có làm căn nhà ván trên đất để sinh sống và canh tác trên đất. Đến năm 2019 thì vợ chồng Ha N và Mi L ly hôn thì Mi L về nhà bố mẹ đẻ là nhà vợ chồng ông Ha D sinh sống, còn ông bà đã dọn về ở với Ha N và chỉ canh tác trồng cây ngắn ngày trên diện tích đất 510m² thuộc thửa đất số 751, tờ bản đồ số 12, xã P, Đ. Vì con gái ông Ha D, bà K'T xin ly hôn với con trai vợ chồng ông bà nhưng không chịu bồi thường danh dự, nhân phẩm cho con trai ông bà theo luật, tình cảm xóm làng và phong tục tập quán nên ông bà mới lấy lại diện tích đất nêu trên.

Vợ chồng ông bà đã nhận được kết quả đo đạc ghi ngày 15/7/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ và kết quả thẩm định giá của công ty thẩm định giá ĐN ghi ngày 15/10/2020 đối với tài sản tranh chấp. Vợ chồng ông bà đồng ý với kết quả đo đạc và kết quả thẩm định giá. Vợ chồng ông bà không yêu cầu đo đạc và thẩm định giá lại diện tích đất tranh chấp vì vợ chồng ông bà chỉ yêu cầu lấy lại đất.

Nay vợ chồng ông Ha D và bà K'T yêu cầu vợ chồng ông bà tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ha D và bà K'T đối với diện tích đất 522,7m² thuộc thửa đất số 751, tờ bản đồ số 12(299), tương ứng một phần thửa đất số 34 và một phần thửa đất số 27, tờ bản đồ số 43(2013), P, Đ, Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X236126 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 25/4/2003 và theo kết quả đo đạc hiện trạng lô đất thì vợ chồng ông bà không đồng ý. Vợ chồng ông bà yêu cầu lấy lại toàn bộ diện tích đất này, vợ chồng ông bà cũng không đồng ý trả lại cho ông Ha D, bà K'T 35.700.000đồng tiền sang nhượng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mi L trình bày:

Vào ngày 07/7/2012 bố mẹ bà là ông Ha D, bà K'T có mua của ông Ha K, bà K'S (bố mẹ ông Ha N) diện tích đất 510m² thuộc thửa đất số 751, tờ bản đồ số 12(299), P, Đ với giá là 35.700.000đồng. Năm 2014 bà và ông Ha N kết hôn và cùng nhau chung sống với bố mẹ bà. Do vợ chồng bà khó khăn không có nhà ở nên bố mẹ bà có cho vợ chồng bà mượn diện tích đất trên để làm nhà tạm ở vào tháng 6/2016. Trong thời gian chung sống thì bà và ông Ha N thường xuyên mâu thuẫn xích mích nhau và không thể chung sống với nhau được nữa nên bà

và ông Ha N đã ly hôn vào tháng 3/2019. Trong thời gian vợ chồng bà sinh sống trên diện tích đất nêu trên thì bà và ông Ha N có xây dựng 01 căn nhà tạm, đào 01 cái giếng nước. Hiện nay vợ chồng bà đã ly hôn không còn chung sống với nhau nữa, ông Ha N đã đi lấy vợ khác và chuyển sang nhà vợ ông Ha N sinh sống. Nay bà trả lại diện tích đất trên cho bố mẹ bà. Riêng căn nhà tạm, 01 cái giếng mà bà và ông Ha N tạo lập trên đất và việc tranh chấp đất giữa bố mẹ bà và ông Ha K, bà K'S thì bà không yêu cầu bố mẹ bà thối lại phần tài sản do bà và ông N tạo lập.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ha N trình bày: Trong quá trình ông và bà Mi L chung sống thì ông và bà Mi L có cùng bỏ tiền ra để xây dựng một nhà tạm và đào 01 giếng và có trồng 01 cây xoài trên diện tích đất bố mẹ ông bán cho ông Ha D và bà K'T. Nay ông yêu cầu đất của bố mẹ ông thì trả lại đất cho bố mẹ ông, ông không yêu cầu trả lại cho ông giá trị những tài sản của ông và bà Mi L tạo dựng trên đất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ha P trình bày:

Ông có diện tích đất giáp ranh phía sau với diện tích đất vợ chồng ông Ha D, bà K'T đang tranh chấp với vợ chồng ông Ha K, bà K'S. Diện tích đất của ông 1864m², thuộc thửa 154, tờ bản đồ số 12(299), xã P đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 236130 mang tên Ha P. Việc mua bán đất giữa vợ chồng ông Ha D, bà K'T và vợ chồng ông Ha K, bà K'S đối với thửa đất số 751, tờ bản đồ số 12(299), xã P thì ông có ký người làm chứng trong giấy sang nhượng đất viết tay ghi ngày 07/7/2012. Ranh giới giữa đất của ông và đất của vợ chồng ông Ha K, bà K'S là gốc cây cà phê do ông trồng từ trước đến nay, ranh giới đất giữa hai bên sử dụng ổn định không tranh chấp gì. Đến khi vợ chồng ông Ha K, bà K'S bán đất cho vợ chồng ông Ha D, bà K'T thì giữa ông và vợ chồng ông Ha D vẫn sử dụng ranh giới là gốc cây cà phê cũ, không bên nào có tranh chấp. Năm 2016 khi vợ chồng ông Ha D xây hàng rào xung quanh diện tích đất mua của vợ chồng ông Ha K, bà K'S thì có mặt ông và có mặt ông Ha D cùng vợ chồng ông Ha K, bà K'S. Lúc này các bên đều thống nhất về ranh giới đất nên vợ chồng ông Ha D tiến hành xây dựng hàng rào xung quanh đất. Sau khi vợ chồng ông Ha D xây hàng rào xung quanh đất xong thì các bên sử dụng ranh giới đất ổn định, không có tranh chấp. Hiện tại diện tích đất này ông Ha K đang canh tác, sử dụng, trồng bắp. Hiện nay ranh giới giữa đất của ông và diện tích đất đang tranh chấp giữa vợ chồng ông Ha D và vợ chồng ông Ha K các bên vẫn sử dụng ổn định đúng hiện trạng đã thống nhất, không có tranh chấp gì từ trước cho đến nay. Nay vợ chồng ông Ha D và vợ chồng ông Ha K tranh chấp về việc mua bán đất với nhau thì ông không có ý kiến gì, ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 69/2021/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Dong Gur Ha D, bà Bon Dong K'T về việc yêu cầu bị đơn vợ chồng ông Kon Sa Ha K, bà K'S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng ghi ngày 07/7/2012.

Công nhận giấy sang nhượng đất ghi ngày 07/7/2012 có hiệu lực pháp luật.

Công nhận diện tích đất 522,7m² thuộc thửa 751, tờ bản đồ số 12(299), nay tương ứng một phần thửa đất số 34 và một phần thửa đất số 27 tờ bản đồ số 43(2013) xã P, Đ, Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Dong Gur Ha D, bà Bon Dong K'T.

Buộc vợ chồng ông Kon Sa Ha K, bà K'S phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng đất ghi ngày 07/7/2012 để làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông Dong Gur Ha D, bà Bon Dong K'T diện tích đất 522,7m² thuộc thửa 751, tờ bản đồ số 12(299), nay tương ứng một phần thửa đất số 34 và một phần thửa đất số 27 tờ bản đồ số 43(2013), xã P, Đ, Lâm Đồng. Nếu vợ chồng ông Kon Sa Ha K, bà K'S không tự nguyện thực hiện thủ tục sang tên thì vợ chồng ông Dong Gur Ha D, bà Bon Dong K'T có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên sau khi bản án này có hiệu lực pháp luật.

Buộc vợ chồng ông Kon Sa Ha K, bà K'S phải giao cho ông Dong Gur Ha D, bà Bon Dong K'T diện tích đất 522,7m² thuộc thửa 751, tờ bản đồ số 12(299), nay tương ứng một phần thửa đất số 34 và một phần thửa đất số 27 tờ bản đồ số 43(2013) xã P, Đ, Lâm Đồng và toàn bộ các tài sản gắn liền với đất. (Có họa đồ lô đất kèm theo).

Vợ chồng ông Dong Gur Ha D, bà Bon Dong K'T có nghĩa vụ liên hệ với Chi cục thuế huyện Đ để thực hiện các khoản thuế thu nhập cá nhân, thuế trước bạ và các lệ phí khác theo quy định.

Công nhận sự tự nguyện của nguyên đơn vợ chồng ông Dong Gur Ha D, bà Bon Dong K'T về việc ông bà đồng ý thanh toán cho bà Mi L 8.050.000đồng, thanh toán cho ông Ha N 8.050.000đồng tiền giá trị giếng và căn nhà tạm trên đất.

Công nhận sự tự nguyện của nguyên đơn vợ chồng ông Dong Gur Ha D, bà Bon Dong K'T về việc ông bà đồng ý trả lại cho vợ chồng bị đơn ông Kon Sa Ha K, bà K'S 1.995.000đồng tiền giá trị cây trồng trên đất.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi

hành án của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 08/9/2021 bị đơn ông Kon Sa Ha K, bà K'S kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa hoặc hủy bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Số tiền mà nguyên đơn đã đưa cho bị đơn là tiền thách cưới, không phải tiền chuyển nhượng đất.

Ngày 08/9/2021 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dong Gur Ha N kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy một phần bản án sơ thẩm liên quan đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông.

Tại phiên tòa hôm nay: Ông Dong Gur Ha N là người kháng cáo đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt.

Bị Đơn ông Kon Sa Ha K, bà K' S vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, đề nghị giải quyết như án sơ thẩm. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Ha N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời, nêu quan điểm đề nghị: Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Ha N. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Căn cứ khoản 2, Điều 308 BLTTDS Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm về án phí do ông Kon Sa Ha K, sinh năm 1959 là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến trình bày của Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ông Ha D, bà K'T khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Ha K, bà K'S tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/7/2012 đối với diện tích đất 522,7m² tại xã P, huyện Đ. Bị đơn vợ chồng ông Ha K, bà K'S không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là đúng quy định của pháp luật.

Ông Dong Gur Ha N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, có kháng cáo nhưng vắng mặt. Tại phiên tòa ông Kon Sa Ha K trình bày ông là người nhận giấy triệu tập thay cho con trai là Dong Gur Ha N, ông có báo cho Ha N nhưng Ha N bận đi làm nên không đến Tòa. Như vậy, Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng ông Ha N vắng mặt thì bị coi như từ bỏ việc kháng cáo. Căn cứ khoản 3, Điều 296 BLTTDS đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Ha N.

[2] Xét kháng cáo của ông Kon Sa Ha K, bà K' S

Theo hồ sơ xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện ông Ha K là người đi đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc đất do vợ chồng ông tự khai phá năm 1991. Khi đó các con ông bà còn nhỏ, con lớn nhất mới 6 tuổi. Giấy chứng nhận cấp cho hộ ông Kon Sa Ha K, trong hộ có 6 nhân khẩu gồm vợ chồng ông cùng 4 người con. Do đó, vợ chồng ông được quyền chuyển nhượng đất không cần ý kiến của các con. Giấy sang nhượng đất viết tay ghi ngày 07/7/2012 tuy không được công chứng, chứng thực nhưng có xác nhận của người làm chứng là ông Ha P và Ban nhân dân thôn. Việc chuyển nhượng là sự tự nguyện thỏa thuận của các bên, bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán đủ số tiền là 35.700.000 đồng, bên chuyển nhượng nhận đủ tiền, giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao đất cho bên nhận chuyển nhượng sử dụng từ năm 2012 đến năm 2019.

Ông Ha K, bà K' S cho rằng do hai con Ha N, Mi L có tình cảm và chuẩn bị là thông gia, để tạo điều kiện cho các con sau này nên phía bị đơn mới chuyển nhượng cho nguyên đơn diện tích đất nêu trên với giá tương trưng là 35.700.000 đồng. Nay hai con đã ly hôn do phía nguyên đơn không bồi thường theo phong tục tập quán của người đồng bào khi ly hôn cho phía bị đơn nên bị đơn lấy lại toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất coi như trừ vào tiền bồi thường là không có căn cứ chấp nhận. Bởi lẽ, trong giấy sang nhượng không thể hiện điều kiện như bị đơn trình bày.

Khoản 1, Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định “*Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây: 1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó*”. Theo kết quả đo vẽ hiện trạng diện tích đất tranh chấp thì diện tích 522,7m² thuộc thửa đất số 751, tờ bản đồ số 12(299), nay tương ứng một phần thửa 34 và một phần thửa 27, tờ bản đồ số 43(2013), xã P, Đ. Toàn bộ diện tích đất đã được xây dựng hàng rào, ranh giới rõ ràng, không tranh chấp. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là hợp pháp và không trái quy định của pháp

luật. Tòa án cấp sơ thẩm đã công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/7/2012 và buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng là có căn cứ. Tuy nhiên, tại phần quyết định của bản án tuyên “*Buộc vợ chồng ông Ha K, bà K’S phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng đất ghi ngày 07/7/2012 để làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông Ha D....Nếu vợ chồng ông Ha K, bà K’S không tự nguyện thực hiện thủ tục sang tên thì ông Ha D, bà K’ T có quyền liên cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên sau khi bản án có hiệu lực pháp luật*” là mang tính tùy nghi, tạo điều kiện để người phải thi hành án không hợp tác. Do đó, cần sửa phần quyết định của bản án sơ thẩm về cách tuyên án cho phù hợp.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo vẽ, xác minh, thẩm định giá là 13.221.000 nguyên đơn tự nhận chịu (đã ứng chi và quyết toán xong) nên không đề cập.

[4] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà Bon Dong K’ T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Ông Kon Sa Ha K, sinh năm 1959 là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí cho ông Kon Sa Ha K.

Từ những phân tích trên, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên án và án phí theo hướng đã nhận định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Kon Sa Ha K, bà K’S, sửa bản án sơ thẩm. Xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Dong Gur Ha N.
2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Dong Gur Ha D, bà Bon Dong K’T về việc yêu cầu bị đơn vợ chồng ông Kon Sa Ha K, bà K’S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận giấy sang nhượng đất ghi ngày 07/7/2012 giữa ông Dong Gur Ha D, bà Bon Dong K’T và ông Kon Sa Ha K, bà K’S là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật. Buộc vợ chồng ông Kon Sa Ha K, bà K’S phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng đất ghi ngày 07/7/2012.

Công nhận diện tích đất 522,7m² thuộc thửa 751, tờ bản đồ số 12(299), nay tương ứng một phần thửa đất số 34 và một phần thửa đất số 27 tờ bản đồ số 43(2013) xã P, Đ, Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Dong Gur Ha D, bà Bon Dong K'T.

Buộc vợ chồng ông Kon Sa Ha K, bà K'S phải giao cho ông Dong Gur Ha D, bà Bon Dong K'T diện tích đất 522,7m² thuộc thửa 751, tờ bản đồ số 12(299), nay tương ứng một phần thửa đất số 34 và một phần thửa đất số 27 tờ bản đồ số 43(2013) xã P, Đ, Lâm Đồng và toàn bộ các tài sản gắn liền với đất (có họa đồ lô đất kèm theo).

Vợ chồng ông Dong Gur Ha D, bà Bon Dong K'T được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật về đất đai.

Công nhận sự tự nguyện của nguyên đơn vợ chồng ông Dong Gur Ha D, bà Bon Dong K'T về việc ông bà đồng ý thanh toán cho bà Mi L 8.050.000đồng, thanh toán cho ông Ha N 8.050.000đồng tiền giá trị giếng và căn nhà tạm trên đất.

Công nhận sự tự nguyện của nguyên đơn vợ chồng ông Dong Gur Ha D, bà Bon Dong K'T về việc ông bà đồng ý trả lại cho vợ chồng bị đơn ông Kon Sa Ha K, bà K'S 1.995.000đồng tiền giá trị cây trồng trên đất.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí:

Buộc bà K'S phải chịu 150.000đ án phí dân sự sơ thẩm và 150.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006927 ngày 22/9/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ. Bà K'S đã nộp đủ án phí.

Miễn án phí cho ông Kon Sa Ha K. Hoàn trả cho ông Kon Sa Ha K số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006926 ngày 22/9/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

Buộc ông Dong Gur Ha N phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006928 ngày 22/9/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ. Ông Ha N đã nộp đủ án phí.

Hoàn trả cho ông Dong Gur Ha D số tiền 2.500.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000009 ngày 20/4/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

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, 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 Dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh LĐ;
- TAND huyện Đ (02);
- Phòng KTNV&THA
- Các đương sự (05);
- Lưu AV – HS (03).

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

(đã ký)

Vũ Thị Nguyệt