

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 70/2022/DS-PT

Ngày: 09-6-2022

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: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Vân

Ông Nguyễn Thành Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Tâm – Thư ký Tòa án, Tòa 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 09 tháng 6 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 37/2022/TLPT- DS ngày 02 tháng 3 năm 2022 về tranh chấp: “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 97/2021/DS-ST ngày 01/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 56/2022/QĐ-PT ngày 24/3/2022, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 100/2022/QĐ-PT ngày 30/5/2022; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Vợ chồng ông Nguyễn Tường V, sinh năm: 1969, bà Lê Thị Kh, sinh năm: 1973; cư trú tại số 90 (số 35 cũ), thôn Ph, xã Ph, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông V, bà Kh: Ông Võ H, sinh năm: 1956; địa chỉ: số 179, đường L, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Luật sư của Văn phòng Luật sư M - Đoàn Luật sư tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Bị đơn: Vợ chồng ông Đỗ Đức Nh, sinh năm: 1978, bà Nguyễn Thị Nh, sinh năm: 1976; cư trú tại số 77 (số 56 cũ), thôn Ph, xã Ph, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông Nh, bà Nh: Ông Dương Đình N, sinh năm: 1974; địa chỉ: số 375, quốc lộ 20, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Luật sư của Văn phòng Luật sư D - Đoàn Luật sư tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Vợ chồng ông Nguyễn Tấn H, sinh năm: 1980, bà Văn Trần Thủy T, sinh năm: 1985; cư trú tại thôn J, xã L huyện Ch, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.

2/ Ông Nguyễn Văn M, sinh năm: 1965; cư trú tại xóm 2, thôn P, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Người kháng cáo: Vợ chồng ông Nguyễn Tường V, bà Lê Thị Kh – Nguyên đơn; vợ chồng ông Đỗ Đức Nh, bà Nguyễn Thị Nh – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo khởi kiện ngày 17/11/2020, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của vợ chồng ông Nguyễn Tường V, bà Lê Thị Kh, thì: Ngày 30/6/2014 vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nh, bà Nh 01 lô đất có diện tích 400m² (20m x 20m), có lập giấy sang nhượng đất viết tay, giá chuyển nhượng là 35.000.000đ, vợ chồng ông, bà đã trả đủ tiền cho vợ chồng ông Nh, bà Nh, khi nhận chuyển nhượng diện tích đất chưa được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, nhưng đã có lô, thửa trong bản đồ địa chính, khi nhận chuyển nhượng hiện trạng là đất trống. Năm 2020 vợ chồng ông, bà đi làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông, bà nhờ vợ chồng ông Nh, bà Nh ký giấy tờ nhưng vợ chồng ông Nh, bà Nh không ký, vợ chồng ông Nh, bà Nh nghĩ rằng vợ chồng ông bà đánh mất giấy sang nhượng đất nên không ký và sau đó vợ chồng ông Nh, bà Nh làm bờ gạch và lưới B40 gần giữa lô đất của ông bà khi vợ chồng ông, bà đi vắng. Khi nhận chuyển nhượng đất ông Nh chuyển nhượng diện tích chiều ngang 20m x 20m, nhận hiện trạng nguyên thửa đất, có 01 bên giáp đất ông Tuấn, 01 bên giáp đất bà H, 01 bên giáp đất ông M, còn lại giáp đường đi là mặt tiền.

Nay vợ chồng ông, bà yêu cầu vợ chồng ông Nh, bà Nh tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông, bà 400m², thuộc thửa đất số 75, tờ bản đồ số 89, tọa lạc tại xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; buộc vợ chồng ông Nh, bà Nh tháo dỡ hàng rào lưới B40 giữa lô đất của vợ chồng ông, bà.

Vợ chồng ông Nh, bà Nh yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông, bà và vợ chồng ông Nh, bà Nh thì vợ chồng ông, bà không đồng ý.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Đỗ Đức Nh, bà Nguyễn Thị Nh thì: Ngày 30/6/2014 vợ chồng ông, bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông V, bà Kh 01

lô đất có diện tích là 400m² (20m x 20m), lập giấy tay sang nhượng Quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng là 35.000.000đ, vợ chồng ông, bà đã nhận đủ tiền của vợ chồng ông V, bà Kh, khi chuyển nhượng diện tích đất chưa được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, nhưng đã có lô, thửa trong bản đồ địa chính. Nguồn gốc diện tích đất nói trên khoảng năm 2009 đến năm 2010 vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông H, bà T (là cháu bà con của vợ chồng ông, bà) với giá 7.000.000đ và đã trả đủ tiền cho ông H, bà T. Diện tích đất này vợ chồng ông, bà đã đi đăng ký kê khai tại sổ mục kê và hiện nay chưa được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất.

Lô đất của vợ chồng ông, bà có diện tích 586,2m², thuộc thửa số 75, tờ bản đồ số 89, xã P, huyện Đ, trong khi vợ chồng ông, bà chỉ chuyển nhượng cho cho vợ chồng ông V, bà Kh 400m², diện tích còn lại 186,2m² là của vợ chồng ông, bà nên vợ chồng ông, bà rào lại.

Nay với yêu cầu của vợ chồng ông V, bà Kh vợ chồng ông bà không đồng ý. Vợ chồng ông, bà yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông, bà và vợ chồng ông V, bà Kh lập ngày 30/6/2014 và yêu cầu vợ chồng ông V, bà Kh trả lại cho vợ chồng ông, bà diện tích đất 586,2m², thuộc thửa đất số 75, tờ bản đồ 89, xã P, huyện Đ.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Nguyễn Tấn H, bà Văn Trần Thủy T thì: Ngày 13/12/2009 vợ chồng ông, bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nh, bà Nh 01 lô đất gần cầu Đ, thôn P, xã P, huyện Đ, diện tích rộng 30m x 28m, giá chuyển nhượng 7.000.000đ. Nay vợ chồng ông, bà không tranh chấp gì với vợ chồng ông Nh, bà Nh.

- Theo lời trình bày của Ông Nguyễn Văn M thì: Khoảng năm 2008 đến năm 2009 ông có chuyển nhượng 01 lô đất cho vợ chồng ông H, bà T diện tích 400m² (20m x 20m), giá chuyển nhượng là 6.000.000đ, ông đã nhận đủ tiền từ ông H, bà T, nguồn gốc đất do ông khai phá, chưa được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Sau đó vợ chồng ông H, bà T chuyển nhượng lại cho ông Nh chuyển nhượng lại cho ông V. Nay ông không tranh chấp gì với vợ chồng ông H, bà T, ông Nh và ông V.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 97/2021/DS-ST ngày 01 tháng 12 năm 2021; Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Tường V, bà Lê Thị Kh về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất” đối với vợ chồng ông Đỗ Đức Nh, bà Nguyễn Thị Nh.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của vợ chồng ông Đỗ Đức Nh, bà Nguyễn Thị Nh về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất” đối với vợ chồng ông Nguyễn Tường V, bà Lê Thị Kh.

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất (giấy viết tay) giữa vợ chồng ông Đỗ Đức Nh, bà Nguyễn Thị Nh và vợ chồng ông Nguyễn Tường V, bà Lê Thị Kh ngày 30/6/2014 là vô hiệu.

4. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Tường V, bà Lê Thị Kh trả lại cho vợ chồng ông Đỗ Đức Nh, bà Nguyễn Thị Nh diện tích đất 504,3m², thuộc một phần thửa đất số 75, tờ bản đồ 89, tọa lạc tại xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng và buộc vợ chồng ông Nguyễn Tường V, bà Lê Thị Kh tháo dỡ, di dời toàn bộ hàng rào lưới B40, trụ bê tông trên diện tích đất 504,3m², thuộc một phần thửa đất số 75, tờ bản đồ số 89, tọa lạc tại xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Vợ chồng ông Đỗ Đức Nh, bà Nguyễn Thị Nh được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với diện tích đất 504,3m², thuộc một phần thửa đất số 75, tờ bản đồ 89, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

(Có họa đồ đo đạc ngày 24/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng kèm theo).

5. Buộc vợ chồng ông Đỗ Đức Nh, bà Nguyễn Thị Nh có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Nguyễn Tường V, bà Lê Thị Kh 35.000.000đ (ba mươi lăm triệu đồng) tiền chuyển nhượng Quyền sử dụng đất.

Buộc vợ chồng ông Đỗ Đức Nh, bà Nguyễn Thị Nh có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Nguyễn Tường V, bà Lê Thị Kh số tiền 634.300.000đ (sáu trăm ba mươi bốn triệu ba trăm ngàn đồng) chênh lệch giá trị đất.

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

Ngày 06/12/2021 vợ chồng ông Nguyễn Tường V, bà Lê Thị Kh kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông V, bà Kh và vợ chồng ông Đỗ Đức Nh, bà Nguyễn Thị Nh, yêu cầu vợ chồng ông Nh, bà Nh bồi thường theo giá trị Quyền sử dụng đất theo chứng thư thẩm định giá.

Ngày 15/12/2021 vợ chồng ông Đỗ Đức Nh, bà Nguyễn Thị Nh có đơn kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại quy định về tính trượt giá đất và án phí Dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa,

Vợ chồng ông V, bà Kh và vợ chồng ông Nh, bà Nh thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể: vợ chồng ông Nh, bà Nh được quyền sử dụng diện

tích 196m² (07m x 28m), thuộc một phần thửa 75 và một phần thửa 139, tờ bản đồ số 89, tọa lạc tại xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, phần diện tích còn lại thuộc một phần thửa 75 và một phần thửa 139 thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông V, bà Kh.

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. Về nội dung: Đề nghị công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa, đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nh, bà Nh và vợ chồng ông V, bà Kh lập ngày 30/6/2014, nguyên đơn và bị đơn thống nhất giao lại cho bị đơn diện tích 196m² (07m x 28m), thuộc một phần thửa 75 và một phần thửa 139, tờ bản đồ số 89, tọa lạc tại xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; diện tích còn lại thuộc một phần thửa 75 và thuộc một phần thửa 139, tờ bản đồ số 139 thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc vợ chồng ông Nh, bà Nh có chuyển nhượng cho vợ chồng ông V, bà Kh (bằng giấy viết tay) diện tích Quyền sử dụng đất diện tích là 400m² (20m x 20m), thuộc thửa 75, tờ bản đồ số 89, tọa lạc tại xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, giá chuyển nhượng là 35.000.000đ, vợ chồng ông V, bà Kh đã trả đủ tiền chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nh, bà Nh. Khi nhận chuyển nhượng đất thì diện tích đất chưa được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nhưng đã được trích lục tại bản đồ địa chính. Quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất vợ chồng ông V, bà Kh đăng ký kê khai để được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông Nh, bà Nh cho rằng toàn bộ lô đất của vợ chồng ông Nh, bà Nh chuyển nhượng là 586,2m², do đó chỉ đồng ý chuyển nhượng diện tích 400m², diện tích còn lại là 186,2m² thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Nh, bà Nh, do đó vợ chồng ông, bà đã rào lại diện tích 186,2m², vợ chồng ông V, bà Kh cho rằng khi nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nh, bà Nh là nguyên lô đất, nên không không đồng ý nên phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất” là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì thấy rằng:

[2.1] Vào ngày 30/6/2014 giữa vợ chồng ông Nh, bà Nh và vợ chồng Vui, bà Khương có thỏa thuận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất diện tích 400m² (12m x 12m), thuộc thửa 75, tờ bản đồ số 89, tọa lạc tại xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy viết tay, được các bên thừa nhận. Do đó, căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 thì đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

Hiện nay các đương sự chỉ tranh chấp về đối tượng giao dịch là diện tích đất. Theo vợ chồng ông V, bà Kh trình bày thì diện tích đất nhận chuyển nhượng có chiều ngang 12m, chiều dài 12m, tổng diện tích là 400m², tọa lạc tại xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, giá chuyển nhượng là 35.000.000đ, còn diện tích dư phía sau là 104,3m². Vợ chồng ông Nh, bà Nh thì cho rằng diện tích đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông V, bà Kh là 396,9m², diện tích đất dư phía trước là 107,4m² nên vợ chồng ông Nh, bà Nh rào lại diện tích đất này, như vậy lời trình bày của các đương sự có sự mâu thuẫn.

Quá trình giải quyết vụ án vợ chồng ông V, bà Kh xuất trình bản chính giấy sang nhượng đất (giấy viết tay), đề ngày 30/6/2014 với nội dung “*Tôi tên Đỗ Đức Nhân, cùng vợ là bà Nguyễn Thị Nh; cùng trú tại số 56, xóm 4, thôn P, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng...Hiện nay vợ chồng tôi có một lô đất tọa lạc tại xóm 2, thôn Phú An, với diện tích 400m² (chiều dài 20m, chiều rộng 20m). Nay có sang nhượng lại cho ông Nguyễn Tường V, bà Lê Thị Kh với giá là 35.000.000đ, lô đất trên hai bên thỏa thuận bằng giấy tay, bên mua có trách nhiệm đi làm sổ đỏ...*”. Như vậy, diện tích đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng là 400m². Tuy nhiên, tại thời điểm chuyển nhượng các bên không xác định vị trí của thửa đất, vợ chồng ông V, bà Kh cho rằng diện tích đất dư ra nằm phía sau của thửa đất nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông Nh, bà Nh cho rằng diện tích đất dư ra nằm phía trước giáp đường đi. Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng và Biên bản ngày 24/3/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng thì hiện trạng diện tích đất một bên giáp nhà bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh đã có ranh giới rõ ràng, không tranh chấp, phần phía sau là hàng rào xây gạch, vợ chồng ông Nh, bà Nh trình bày năm 2019 vợ chồng ông Nh, bà Nh nhận chuyển nhượng của Ông Nguyễn Văn M bằng giấy viết tay, năm 2019 vợ chồng ông Nh, bà Nh đã xây trụ sắt 50 lưới B40, một bên hàng rào lưới B40 do vợ chồng ông Nh, bà Nh rào lại đối với phần diện tích đất 186,2m². Như vậy, xác định diện tích đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng là 400m² (đo đạc thực tế là 521,8m²), ký hiệu số 1, 2, 3, 4 trên họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn A thực hiện ngày 14/4/2022.

[2.2] Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất thì thấy rằng: Do các bên thỏa thuận chuyển nhượng bằng giấy viết tay, không lập hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất theo quy định, không tuân thủ về mặt nội dung và hình thức của hợp đồng. Tuy nhiên; trong thực tế thì diện tích đất mà các bên đang tranh chấp có mục đích sử dụng là đất nông nghiệp, không vi phạm quy hoạch hoặc thuộc trường hợp bị giải tỏa, đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa phúc thẩm vợ chồng ông V, bà Kh và vợ chồng ông Nh, bà Nh thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, thống nhất tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất (giấy viết tay) ngày 30/6/2014, theo đó vợ chồng ông Nh, bà Nh được quyền sử dụng diện tích 196m²

(07m x 28m), thuộc một phần thửa 75 và một phần thửa 139, tờ bản đồ số 89, tọa lạc tại xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, phần diện tích còn lại thuộc một phần thửa 75 và một phần thửa 139 thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông V, bà Kh. Xét sự thỏa thuận này là hoàn toàn tự nguyện, không trái với quy định của pháp luật và đạo đức xã hội nên cần chấp nhận.

[3] Từ những phân tích trên cần chấp nhận kháng cáo vợ chồng ông V, bà Kh, vợ chồng ông Nh, bà Nh, sửa Bản án sơ thẩm, ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

[4] Đối với diện tích đất thuộc thửa 139 còn lại, nguyên đơn trình bày nhận chuyển nhượng của người khác, hiện nay các bên không tranh chấp nên không đề cập. Vợ chồng ông V, bà Kh được quyền sử dụng phần diện tích đất này theo quy định của Luật Đất đai.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản tại giai đoạn sơ thẩm là 12.827.000đ, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản tại giai đoạn phúc thẩm hết 23.935.130đ và 3.500.000đ, tổng số tiền là 40.262.130đ (vợ chồng ông V, bà Kh đã nộp số tiền 36.762.130.000đ và quyết toán xong, vợ chồng ông Nh, bà Nh đã nộp số tiền 6.327.000đ và được quyết toán xong).

Các bên thống nhất chịu chi phí nói trên như sau: vợ chồng ông V, bà Kh thỏa thuận chịu 20.262.130đ; vợ chồng ông Nh, bà Nh thỏa thuận chịu 20.000.000đ.

[6] Về án phí:

Vợ chồng ông Nguyễn Tường V, bà Lê Thị Kh không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm.

Vợ chồng ông Nh, bà Nh phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ.

Do kháng cáo được chấp nhận nên vợ chồng ông V, bà Kh, vợ chồng ông Nh, bà Nh không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

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 121, 122, 127, 128 và Điều 137 của Bộ Luật Dân sự năm 2005;
- Căn cứ các Điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của vợ chồng ông Nguyễn Tường V, bà Lê Thị Kh.

Chấp nhận một phần kháng cáo của vợ chồng ông Đỗ Đức Nh, bà Nguyễn Thị Nh, sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Tường V, bà Lê Thị Kh về việc “Yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất” đối với vợ chồng ông Đỗ Đức Nh, bà Nguyễn Thị Nh.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của vợ chồng ông Đỗ Đức Nh, bà Nguyễn Thị Nh về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất” đối với vợ chồng ông Nguyễn Tường V, bà Lê Thị Kh.

3. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

Vợ chồng ông Nguyễn Tường V, bà Lê Thị Kh được quyền sử dụng lô đất có diện tích 333,5m² thuộc một phần thửa 75, tờ bản đồ số 89, tọa lạc tại xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông V, bà Kh được quản lý, sử dụng 10,1m² thuộc một phần thửa 75; tạm giao cho vợ chồng ông Nh, bà Nh quản lý, sử dụng phần diện tích đất phía trước (nằm ngoài thửa 75, tờ bản đồ số 89). Khi nhà nước có chủ trương thu hồi hoặc thực hiện các chính sách khác theo quy định của Luật Đất đai thì có nghĩa vụ phải thực hiện theo các chính sách này.

Vợ chồng ông Đỗ Đức Nh, bà Nguyễn Thị Nh được quyền sử dụng lô đất có diện tích 196m² (07m x 28m), trong đó có 189,3m² thuộc một phần thửa 75 và 6,7m² thuộc một phần thửa 139, tờ bản đồ số 89, tọa lạc tại xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông Nh, bà Nh được quản lý, sử dụng 2,8m² thuộc một phần thửa 75; tạm giao cho vợ chồng ông Nh, bà Nh quản lý, sử dụng phần diện tích đất phía trước (nằm ngoài thửa 75, tờ bản đồ số 89). Khi nhà nước có chủ trương thu hồi hoặc thực hiện các chính sách khác theo quy định của Luật Đất đai thì có nghĩa vụ phải thực hiện theo các chính sách này.

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

(Có Họa đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn A thực hiện kèm theo, chi tiết được thể hiện tại phần phía sau của họa đồ).

4. Về chi phí tố tụng: vợ chồng ông Nguyễn Tường V, bà Lê Thị Kh phải chịu 20.262.130đ; vợ chồng ông Đỗ Đức Nh, bà Nguyễn Thị Nh phải chịu 20.000.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản.

Vợ chồng ông Đỗ Đức Nh, bà Nguyễn Thị Nh phải có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng ông V, bà Kh số tiền số tiền 13.673.000đ (mười ba triệu sáu trăm bảy mươi ba nghìn đồng).

5. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Vợ chồng ông Nguyễn Tường V, bà Lê Thị Kh không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm; vợ chồng ông V, bà Kh được nhận lại 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0000859 ngày 08/12/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Vợ chồng ông Đỗ Đức Nh, bà Nguyễn Thị Nh phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 1.175.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0001376 ngày 27/5/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông Nh, bà Nh được nhận lại 875.000đ.

- Án phí phúc thẩm:

Vợ chồng ông Nguyễn Tường V, bà Lê Thị Kh không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm; vợ chồng ông V, bà Kh được nhận lại 600.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007872 và số 0007877 ngày 13/12/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Vợ chồng ông Đỗ Đức Nh, bà Nguyễn Thị Nh không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm; vợ chồng ông Nh, bà Nh được nhận lại 600.000đ án phí Dân sự phúc thẩm theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007888 và số 0007889 ngày 16/12/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

6. Về nghĩa vụ thi hành án:

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 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 Đ (01);
- Chi cục THADS huyện Đ (01);
- Đường sự (04);
- 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