

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 27/2021/DS-PT

Ngày: 17 - 3 - 2021

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng QSD đất và yêu cầu hủy  
quyết định cá biệt của cơ quan, tổ  
chức*”

**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 Lê Thị Vân

*Các Thẩm phán:*

**Ông Huỳnh Châu Thạch**

**Ông Đỗ Mạnh Hùng**

**- *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 **Võ Thị Kim Anh** - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 57/2020/TLPT-DS ngày 12 tháng 5 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 23 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà bị kháng cáo.

Quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 06/4/2020 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 231/2020/QĐ-PT ngày 23/7/2020 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông **Phạm Thanh S**, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Tổ A, khu phố BD, thị trấn NB, huyện LH, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh **Dương Đình N**, sinh năm 1974

Địa chỉ: B DT, thị trấn ĐV, huyện LH, tỉnh Lâm Đồng

Theo văn bản ủy quyền ngày 18/5/2020.

2. Bị đơn: Bà **Trần Thị Th**, sinh năm: 1959.

Địa chỉ: Tổ C, khu phố TL, thị trấn NB, huyện LH, tỉnh Lâm Đồng.

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Luật sư Nguyễn Thanh T – Công ty Luật TNHH LP&P thuộc đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông **Nguyễn Hồng S**, sinh năm 1955

Địa chỉ: Tổ A, khu phố TL, thị trấn NB, LH, Lâm Đồng.

3.2. Chị **Nguyễn Thị Thùy Ch**, sinh năm 1987

Địa chỉ: Tổ A, khu phố TL, thị trấn NB, LH, Lâm Đồng.

*(Chị Nguyễn Thị Thùy Ch ủy quyền cho anh Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1983. Địa chỉ: Kho K, Cục Kỹ thuật PK-KQ, Số 70 BĐ, Phường D, Quận TB, thành phố Hồ Chí Minh. Theo văn bản ủy quyền ngày 25/6/2019).*

3.3. Bà **Lưu Thị H**, sinh năm 1965

Địa chỉ: Tổ 1, khu phố Bạch Đằng, thị trấn Nam Ban, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng

*(Bà Lưu Thị H ủy quyền cho anh Dương Đình N. Theo văn bản ủy quyền ngày 21/8/2020).*

3.4. Anh **Nguyễn Ngọc H**, sinh năm 1983

Địa chỉ: Kho K, Cục Kỹ thuật PK-KQ, Số 70 BĐ, Phường B, Quận TB, thành phố Hồ Chí Minh.

*(Anh Nguyễn Ngọc H ủy quyền cho anh Lê Duy Kh, sinh năm 1996. Địa chỉ: 360 đường TL, phường Bình Trị ĐB, Quận BT, thành phố Hồ Chí Minh. Theo văn bản ủy quyền ngày 26/10/2019).*

3.5 **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng.**

Địa chỉ: Tầng 3, Trung tâm hành chính tỉnh Lâm Đồng – Số 36 Trần Phú, Phường 4, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Ngọc H, chức vụ: Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Văn Ng**, chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng (Theo văn bản ủy quyền số 824/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 23/5/2019).

Do có kháng cáo của: Ông Phạm Thanh S – Nguyên đơn.

*(Anh N, bà Th, ông Hồng S, anh H, anh Kh và Luật sư T có mặt; Đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).*

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*1. Nguyên đơn ông Phạm Thanh S và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Dương Đình N trình bày như sau:*

Ngày 29/4/2014 bà Trần Thị Th đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phạm Thanh S, bà Lưu Thị H quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích 435,3m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 52 và 53 cùng tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại thị trấn Nam Ban, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Trên đất có một căn nhà xây cấp bốn. Khi chuyển nhượng hai bên có lập một giấy sang nhượng nhà và đất ở viết tay ngày 29/4/2014 thể hiện rõ do điều kiện gia đình khó khăn nên bà Th đồng ý chuyển nhượng một phần thửa đất số 52 và 53 tờ bản đồ số 37, trên đất có một căn nhà cấp bốn, thửa đất có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp đất của ông Nguyễn Hồng S, phía Nam giáp đất của ông Sáu, phía Đông giáp đường tỉnh 725 rộng 8m, phía Tây giáp đồi thông rộng 8m, với số tiền chuyển nhượng là 800.000.000 đồng. Vợ chồng ông S, bà H đã giao đủ cho bà Th số tiền này. Trên giấy sang nhượng nhà và đất ở viết tay ngày 29/4/2014 do con rể của ông Phạm Thanh S là anh Tạ Xuân Th viết có chữ ký của bà Trần Thị Th và ông Phạm Thanh S. Đối với số tiền chuyển nhượng là 800.000.000 đồng thì vào đầu năm 2014 ông S có chở bà Th đến Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Lâm Đồng - Phòng giao dịch Đức Trọng và giao cho bà Th số tiền 300.000.000 đồng để bà Th trả hết nợ ngân hàng, thanh lý hợp đồng vay và rút GCNQSDĐ đang thế chấp tại ngân hàng ra, còn 500.000.000 đồng ông S đã thanh toán hết với bà Th bằng tiền mặt trước khi trả nợ cho Ngân hàng khoảng 10 ngày.

Sau khi lập giấy sang nhượng nhà và đất ở viết tay ngày 29/4/2014, bà Th đề nghị vợ chồng ông S chưa lấy nhà đất ngay nên vợ chồng ông S vẫn để cho gia đình bà Th sử dụng toàn bộ diện tích đất nói trên, việc thỏa thuận cho gia đình bà Th tiếp tục quản lý, sử dụng đối với diện tích đất nói trên chỉ là thỏa thuận miệng, hai bên không lập giấy tờ gì.

Đến gần cuối năm 2016, bà Th và ông Phạm Thanh S liên hệ UBND thị trấn Nam Ban để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số chứng thực 259, quyển số 01/2016-SCT/HĐGD ngày 14/11/2016 đối với thửa đất chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 541478 đứng tên bà Trần Thị Th cùng sử dụng đất với ông Nguyễn Hồng S. Đến ngày 28/11/2016 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng đã cập nhật điều chỉnh chuyển nhượng toàn bộ diện tích 435,3m<sup>2</sup> cho ông Phạm Thanh S.

Sau khi hoàn tất việc chuyển nhượng nhà và đất theo đúng quy định của pháp luật, ông S đã rất nhiều lần yêu cầu bà Th giao nhà đất nhưng bà Th không có thiện chí giao nhà đất cho ông Phạm Thanh S, hành vi này của bà Th đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Thanh S.

Do đó để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, ông S đã làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Trần Thị Th với ông Phạm Thanh S đối với diện tích 435,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 52, 53 cùng tờ bản đồ số 37, đất tọa lạc tại thị trấn Nam Ban, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Buộc bà Th phải giao nhà đất đối với thửa đất nói trên để ông S được quyền quản lý, sử dụng và được thực hiện quyền của người sử dụng đất một cách trọn vẹn.

Ông Phạm Thanh S xác định, diện tích đất nhận sang nhượng của bà Trần Thị Th thì cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp quyền sử dụng đất mang tên ông Phạm Thanh S nhưng thực chất đây là tài sản chung của ông S, bà H nhận sang nhượng của bà Th.

*2. Bị đơn bà Trần Thị Th trình bày như sau:* Năm 2011 đến năm 2012 bà Th có vay tiền của bà H nhiều lần, đồng thời thế chấp 02 giấy CNQSDĐ. Việc vay là giao dịch giữa bà Th với bà H nhưng tất cả các lần bà Th vay tiền của bà H thì ông Phạm Thanh S đều biết. Tổng số nợ bà Th còn nợ bà H cả gốc và lãi tính đến năm 2014 khoảng gần 600.000.000 đồng nhưng bà Th xin giảm bớt tiền lãi, các bên chốt lại bà Th còn nợ bà H là 400.000.000 đồng.

Năm 2014, bà Th với ông Phạm Thanh S thỏa thuận bà Th sang nhượng cho vợ chồng ông S, bà H  $\frac{1}{2}$  diện tích đất thửa 52, 53 tờ bản đồ 37 thị trấn Nam Ban có chiều ngang theo mặt đường là 8m với giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng. Việc thanh toán tiền thì ông S cản trừ số tiền bà Th nợ bà H 400.000.000 đồng; ông S giao cho bà Th 300.000.000 đồng trả tại Ngân hàng để lấy sổ đỏ ra làm thủ tục; còn lại ông S trả cho bà Th làm nhiều lần cộng lại thêm 100.000.000 đồng.

Tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa bà Th với ông S năm 2014 thì Giấy CNQSDĐ đứng tên hộ gia đình (có bà Th với ông Nguyễn Hồng S, 02 con là anh H và chị Ch) nhưng bà Th tự thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông Phạm Thanh S, không được sự thống nhất của các đồng sử dụng đất là không đúng.

Năm 2016, ông Nguyễn Hồng S làm đơn ra Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà yêu cầu chia tài sản chung giữa bà Th với ông S. Theo Quyết định của Tòa án thì chia cho bà Th và ông Nguyễn Hồng S mỗi người  $\frac{1}{2}$  diện tích đất thửa 52, 53 tờ

bản đồ 37 thị trấn Nam Ban, nội dung Quyết định thể hiện “ông Nguyễn Hồng S và bà Trần Thị Th có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật”, từ khi nhận Quyết định này thì ông S, bà Th chưa tiến hành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, tuy nhiên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lâm Hà căn cứ vào Quyết định và tiến hành thủ tục cấp đổi 02 Giấy CNQSDĐ nêu trên. Theo quy định của Bộ luật Dân sự thì hành vi chuyển quyền sử dụng đất bao gồm các hành vi “Việc chuyển quyền sử dụng đất phải thực hiện thông qua hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, góp vốn, hoặc để lại thừa kế và phải tuân theo quy định của pháp luật”. Tuy nhiên ông Nguyễn Hồng S, bà Th chưa thực hiện một trong các hành vi nêu trên để thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất mà Chi nhánh VPĐK đất đai huyện Lâm Hà đã thực hiện thủ tục cấp đổi giấy CNQSDĐ là trái quy định của pháp luật. Ngày 14/11/2016 bà Th và ông Phạm Thanh S đến UBND thị trấn Nam Ban lập hợp đồng chuyển nhượng ghi nhận giá trị chuyển nhượng là 110.000.000 đồng để hợp thức hóa hồ sơ sang nhượng. Bà Th có ký vào hợp đồng sang nhượng QSDĐ ngày 14/11/2016 nhưng bà Th không được nhận bất kỳ giấy tờ nào liên quan. Sau khi có quyết định chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa bà Th với ông S thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có được cấp mang tên bà Th nhưng bà Th không được nhận; và sau đó Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được đính chính sang tên cho ông Phạm Thanh S như thế nào thì bà Th không được biết và cũng không được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

Bản chất hợp đồng này nhằm để cân trừ khoản nợ bà Th đã vay mà không phải là sang nhượng vì bên nhận sang nhượng ông Phạm Thanh S chưa đến thực địa xem đất, bà Th vẫn quản lý, sử dụng đất này, được thể hiện theo giấy mua bán viết tay và gia hạn sẽ cho nhận lại đất.

Thực chất tài sản chuyển nhượng là tài sản chung của hộ gia đình bà Th nhưng sau khi vay tiền ông S, bà H và nợ tiền thì các bên thỏa thuận sang nhượng; sau đó ông Phạm Thanh S đã tự ý thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận để hợp thức hóa và làm hợp đồng chuyển nhượng, hoàn tất thủ tục sang nhượng, sang tên QSDĐ cho ông Phạm Thanh S.

Nay, ông Phạm Thanh S khởi kiện yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Th với ông Phạm Thanh S ngày 29/4/2014 và ngày 14/11/2016; đồng thời, buộc bà Th bàn giao cho ông Phạm Thanh S diện tích đất 435,3m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 52, 53 tờ bản đồ 37 thị trấn Nam Ban thì bà Th không đồng ý vì khi sang nhượng đất này bà Th tự ý thỏa thuận và thực

hiện giao dịch, không được sự đồng ý của các đồng sử dụng đất và sở hữu tài sản là anh H và chị Ch; đồng thời khi thực hiện thủ tục chia tài sản chung với ông Nguyễn Hồng S thì bà Th và ông Nguyễn Hồng S đã giả mạo chữ ký của anh H và chị Ch để thực hiện các thủ tục liên quan. Bà Th yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Th với ông Phạm Thanh S ngày 29/4/2014 và ngày 14/11/2016 vì lý do hợp đồng vô hiệu do giả cách; Tuyên hủy đăng ký biến động ngày 26/6/2014 của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng trên giấy chứng nhận QSDĐ được cấp theo sổ vào sổ CH000036 (Giấy chứng nhận QSDĐ số BA085583), do UBND huyện Lâm Hà cấp ngày 23/11/2009, mang tên ông Nguyễn Hồng S, bà Trần Thị Th đối với thửa 52 tờ bản đồ 37 thị trấn Nam Ban; Tuyên hủy đăng ký biến động ngày 26/6/2014 của Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng trên giấy chứng nhận QSDĐ được cấp theo sổ vào sổ CH000035 (Giấy chứng nhận QSDĐ số BA085582), do UBND huyện Lâm Hà cấp ngày 23/11/2009 mang tên ông Nguyễn Hồng S, bà Trần Thị Th đối với thửa 53 tờ bản đồ 37 thị trấn Nam Ban; Tuyên hủy giấy CNQSDĐ số CD541478 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 09/11/2016 mang tên bà Trần Thị Th và đăng ký biến động ngày 28/11/2016 về việc chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho ông Phạm Thanh S; Tuyên hủy giấy CNQSDĐ số CD541477 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 09/11/2016 mang tên ông Nguyễn Hồng S và đăng ký biến động ngày 29/11/2016 về nội dung “*Cùng sử dụng đất với ông Phạm Thanh S*”.

Bà Th đồng ý trả cho ông S, bà H toàn bộ số tiền đã vay là 800.000.000đ và tiền lãi theo quy định của pháp luật.

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

*3.1. Người đại diện theo ủy quyền của bà Lưu Thị H là anh Dương Đình Nam có ý kiến trình bày như sau:*

Thực tế việc ông Phạm Thanh S, bà Lưu Thị H nhận sang nhượng diện tích 435,3m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 52, 53, cùng tờ bản đồ số 37, đất tọa lạc tại thị trấn Nam Ban, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng của bà Trần Thị Th với giá là 800.000.000đ. Theo xác nhận của bà H thì toàn bộ số tiền nhận sang nhượng đất vợ chồng ông Phạm Thanh S, bà H đã thanh toán hết cho bà Th và không liên quan đến khoản vay, nợ tiền giữa bà Th với bà H.

Đối với các khoản vay giữa bà H với bà Th thì bà H không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này.

Bà H xác định diện tích 435,3m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 52, 53, cùng tờ bản đồ số 37, đất tọa lạc tại thị trấn Nam Ban, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng

là tài sản chung của bà với ông Phạm Thanh S, nay bà thống nhất theo ý kiến, yêu cầu của ông Phạm Thanh S, bà không có ý kiến gì khác.

### *3.2. Ông Nguyễn Hồng S trình bày:*

Việc bà Th và vợ chồng ông S, bà H vay mượn tiền như thế nào thì ông không hề hay biết. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Nguyễn Hồng S tại thửa 52 và 53 thì ông và bà Th có thể chấp tại Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam chi nhánh Lâm Đồng, phòng giao dịch Đức Trọng để vay số tiền 300.000.000đ. Ông có biết việc bà Th vay ông Phạm Thanh S số tiền 300.000.000đ để trả cho ngân hàng, lấy sổ đỏ về và ông Phạm Thanh S cầm sổ đỏ luôn. Đối với các khoản vay trước đó thì ông không hề hay biết. Đến tháng 3/2016, tại quyết định công nhận sự thỏa thuận số 26/2016/QĐST-DS Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà chia cho ông và bà Th ½ diện tích đất thửa 52, 53 tờ bản đồ 37 thị trấn Nam Ban, còn tài sản trên đất có 04 căn nhà xây cấp 4 ông và bà Th chưa thỏa thuận chia. Ông không biết gì về việc bà Th và ông Phạm Thanh S thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nay ông Phạm Thanh S khởi kiện yêu cầu bà Th tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và giao đất cho ông Phạm Thanh S thì ông không đồng ý vì đất cấp cho hộ ông Nguyễn Hồng S và bà Th nhưng năm 2014 bà Th lại tự ý chuyển nhượng cho ông Phạm Thanh S mà không có ý kiến của ông là gây thiệt hại đến quyền lợi của ông.

### *3.3. Theo văn bản trình bày ý kiến và quá trình làm việc tại Tòa án, anh Nguyễn Ngọc H đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Thùy Ch trình bày:*

Việc mẹ anh, chị (bà Th) có viết giấy tay sang nhượng đất thuộc một phần thửa 52, 53 tờ bản đồ 37 thị trấn Nam Ban cho ông Phạm Thanh S thì anh và chị Ch hoàn toàn không biết. Việc bà Th có vay tiền của bà H hay không thì anh và chị Ch không biết và không chịu trách nhiệm về vấn đề này.

Tại sao trong thời gian ông Phạm Thanh S, bà H giữ 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại có việc đính chính sang tên vợ chồng ông Nguyễn Hồng S, bà Trần Thị Th mà các thành viên gia đình anh và chị Ch đều hoàn toàn không biết. Cả gia đình anh, chị không có ai giữ 02 giấy CNQSDĐ này vì tất cả các GCNQSDĐ này vợ chồng ông Phạm Thanh S, bà Lưu Thị H đang quản lý và cũng không ai thực hiện thủ tục đính chính theo nội dung điều chỉnh trên giấy CNQSDĐ ngày 26/6/2014. Điều này cho thấy ông Phạm Thanh S, bà Lưu Thị H có dấu hiệu phạm tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản.

Ông Nguyễn Hồng S với bà Trần Thị Th giải quyết chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân nhưng anh và chị Ch không được triệu tập làm việc là xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của anh và chị Ch vì tài sản có công sức đóng góp của anh và chị Ch.

Anh và chị Ch vẫn giữ nguyên 09 yêu cầu độc lập, cụ thể yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa bà Trần Thị Th với ông Phạm Thanh S được Ủy ban nhân dân thị trấn Nam Ban, Lâm Hà, Lâm Đồng chứng thực ngày 14/11/2016;

2. Tuyên hủy đăng ký biến động ngày 26/6/2014 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng trên giấy CNQSDĐ được cấp theo sổ vào sổ cấp GCN số CH00036, do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp ngày 23/11/2009;

3. Tuyên hủy đăng ký biến động ngày 26/6/2014 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng trên giấy CNQSDĐ được cấp theo sổ vào sổ cấp GCN số CH00035, do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp ngày 23/11/2009;

4. Tuyên hủy đăng ký biến động ngày 28/11/2016 trên giấy CNQSDĐ số CD541478, sổ vào sổ cấp GCN CS02788 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 09/11/2016;

5. Tuyên hủy đăng ký biến động ngày 29/11/2016 trên giấy CNQSDĐ số CD541477, sổ vào sổ cấp GCN CS02788 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 09/11/2016;

6. Tuyên hủy giấy CNQSDĐ số CD541478, sổ vào sổ cấp GCN CS02788 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 09/11/2016;

7. Tuyên hủy giấy CNQSDĐ số CD541477, sổ vào sổ cấp GCN CS02788 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 09/11/2016;

8. Yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà chuyển hồ sơ đến Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng giải quyết theo quy định của pháp luật;

9. Yêu cầu Tòa án phân chia tài sản chung của gia đình là phần đất và nhà tọa lạc tại thửa 590; 591; 625 tờ bản đồ số 9 (*nay là thửa số 52, 53 tờ bản đồ số 37*) khu Thăng Long, thị trấn Nam Ban, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng, anh và chị Ch yêu cầu mỗi người được nhận  $\frac{1}{4}$  quyền sử dụng đất và nhà nêu trên có giá trị ước tính là 150.000.000đồng.

*3.4. Người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng, ông Trần Văn Nghĩa – Phó giám đốc Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Lâm Hà trình bày:*



Ngày 15/11/2016 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lâm Hà nhận được hồ sơ của bà Trần Thị Th chuyển nhượng QSDĐ cho ông Phạm Thanh S đối với diện tích đất 399,3m<sup>2</sup> (trong đó có 105m<sup>2</sup> đất ở đô thị (ODT) và 294,3m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm (CLN) thuộc một phần thửa 52, 53 tờ bản đồ 37 thị trấn Nam Ban theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được UBND TT Nam Ban chứng thực số 259, quyền số 01/2016-STC/HĐ,GD ngày 14/11/2016).

Ngày 25/11/2016 tổ Thống kê – Đăng ký đất đai đã kiểm tra, chỉnh lý hồ sơ địa chính, viết phiếu chuyển thông tin địa chính và trình lãnh đạo ký duyệt.

Ngày 28/11/2016 lãnh đạo Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lâm Hà ký phiếu chuyển thông tin địa chính để chuyển sang cơ quan thuế xác định nghĩa vụ tài chính theo số 3708/PCTT ngày 29/11/2016.

Ngày 28/11/2016 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lâm Hà đã điều chỉnh trang 3 giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất theo hồ sơ đăng ký biến động số 3708/CN 01 và trả kết quả.

Ngày 05/12/2016 ông Phạm Thanh S đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước và ông Ngô Văn Khương cán bộ địa chính thị trấn Nam Ban nhận kết quả tại bộ phận một cửa liên thông UBND huyện Lâm Hà giấy chứng nhận QSDĐ, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã điều chỉnh trang 3 mang tên ông Phạm Thanh S.

Trình tự thủ tục giải quyết hồ sơ Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Lâm Hà đã giải quyết theo đúng Điều 79 Nghị định 43 ngày 15/05/2014 của Chính phủ và Điều 17 Thông tư 32 ngày 19/5/2014 và quy định 984 ngày 13/5/2016 của Sở tài nguyên và Môi trường.

Tòa án không tiến hành hòa giải được do các đương sự không có mặt đầy đủ; đồng thời đại diện nguyên đơn ông Phạm Thanh S và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lưu Thị H là anh Dương Đình Nam có ý kiến đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 23/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà đã xử:

**1.** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thanh S đối với bà Trần Thị Th về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Thanh S với bà Trần Thị Th theo giấy sang nhượng nhà và đất ở viết tay ngày 29/4/2014 và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được UBND thị trấn Nam Ban, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng chứng thực số 259, quyền số 01/2016-STC/HĐ,GD ngày 14/11/2016 đối với diện tích đất 435,3m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 52 và 53 cùng tờ

bản đồ số 37, tọa lạc tại TDP Thăng Long, thị trấn Nam Ban, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

Buộc bà Trần Thị Th phải thanh toán lại cho ông Phạm Thanh S số tiền 1.966.461.000đ;

Diện tích đất 435,3m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 52 và 53 cùng tờ bản đồ số 37, tọa lạc thị trấn Nam Ban, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng đã được điều chỉnh sang tên quyền sử dụng đất cho ông Phạm Thanh S nên ông Phạm Thanh S và bà Trần Thị Th có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh sang tên quyền sử dụng đất diện tích 435,3m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 52 và 53, tờ bản đồ số 37 thị trấn Nam Ban, huyện Lâm Hà lại cho bà Trần Thị Th.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Th, đồng thời là yêu cầu độc lập của của anh Nguyễn Ngọc H, chị Nguyễn Thị Thùy Ch đối với các yêu cầu, gồm:

+ Tuyên hủy: Đăng ký biến động ngày 26/6/2014 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng trên giấy CNQSDĐ được cấp theo sổ vào sổ cấp GCN số CH 00036, do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp ngày 23/11/2009; Đăng ký biến động ngày 26/6/2014 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng trên giấy CNQSDĐ được cấp theo sổ vào sổ cấp GCN số CH00035, do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp ngày 23/11/2009; Đăng ký biến động ngày 28/11/2016 trên giấy CNQSDĐ số CD 541478, sổ vào sổ cấp GCN CS 02788 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 09/11/2016; Đăng ký biến động ngày 29/11/2016 trên giấy CNQSDĐ số CD 541477, sổ vào sổ cấp GCN CS 02788 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 09/11/2016.

+ Tuyên hủy: Giấy CNQSDĐ số CD 541478, sổ vào sổ cấp GCN CS 02788 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 09/11/2016; Giấy CNQSDĐ số CD 541477, sổ vào sổ cấp GCN CS 02788 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 09/11/2016.

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 theo quy định pháp luật.

Do không đồng ý với bản án sơ thẩm, nguyên đơn ông Phạm Thanh S kháng cáo với nội dung: Đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa ông và bà Th. Buộc bà Th giao diện tích đất 151,1m<sup>2</sup> và diện tích 284,2m<sup>2</sup> cho ông quản lý, sử dụng.

Quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 06/4/2020 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà với nội dung đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên

đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Thanh S với bà Trần Thị Th. Buộc bà Th phải giao diện tích đất 151,1m<sup>2</sup> và diện tích 284,2m<sup>2</sup> cho ông Phạm Thanh S. Buộc ông Phạm Thanh S thanh toán lại giá trị công trình xây dựng trên đất theo kết quả định giá cho bà Trần Thị Th và ông Nguyễn Hồng S.

*Tại phiên tòa hôm nay:*

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Thanh S và bà Trần Thị Th đối với diện tích 435,3m<sup>2</sup>. Ông S đồng ý bồi thường toàn bộ giá trị tài sản làm trên thửa đất cũng như tài sản bị hư hỏng do tháo dỡ công trình trên đất theo kết quả chứng thư thẩm định giá là 529.329.850đ

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng S không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Anh Nguyễn Ngọc H và người đại diện theo ủy quyền trình bày ý kiến: Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cụ thể là thụ lý vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nguyên đơn chỉ khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nay nguyên đơn lại kháng cáo đề nghị Tòa án: *“buộc bà Th phải giao đất và tài sản trên diện tích đất nói trên cho ông S quản lý, sử dụng”* là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu theo đơn khởi kiện đề ngày 07/04/2017. Đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà; Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được UBND thị trấn Nam Ban chứng thực số 259, Quyền số 01 ngày 14/11/2016 và *“Giấy sang nhượng nhà và đất ở”* lập ngày 29/4/2014 vô hiệu do giả tạo nhằm che dấu giao dịch vay tiền và vi phạm điều cấm của pháp luật; Buộc các bên trong giao dịch phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày luận cứ bảo vệ và đề nghị Hội đồng xét xử: Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Th với ông Phạm Thanh S lập ngày 14/11/2016; Tuyên hủy giấy CNQSDĐ số CD541478 cấp ngày 09/11/2016 mang tên Trần Thị Th và đăng ký biến động ngày 28/11/2016; Tuyên hủy giấy CNQSDĐ số CD541477 cấp ngày 09/11/2016 mang tên ông Nguyễn Hồng S và đăng ký biến động ngày 29/11/2016 về nội dung *“Cùng sử dụng đất với ông Phạm Thanh S”*.

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: Chấp nhận kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 06/4/2020 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà và chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Thanh S. Căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc bà Th phải giao cho ông Phạm Thanh S diện tích đất 435,3m<sup>2</sup>

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Xét Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà và kháng cáo của ông Phạm Thanh S:

[1.1] Về nguồn gốc đất thuộc thửa 52, 53 tờ bản đồ 37 thị trấn Nam Ban là do ông Nguyễn Hồng S, bà Trần Thị Th nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Dương Ngô H, bà Nguyễn Thị M theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/10/2003 và nhận sang nhượng diện tích đất thửa 590, 591 tờ bản đồ 09 (*nay là thửa 53 tờ bản đồ 37*) thị trấn Nam Ban của ông Nguyễn Th, bà Nguyễn Thị Ch theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/3/2003. Sau khi nhận sang nhượng các thửa 625, 590, 591 tờ bản đồ 09 thị trấn Nam Ban thì ông S, bà Th đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên do mẫu phôi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp giai đoạn này vẫn có chữ hộ ông/bà. Đến ngày 15/10/2009 ông S, bà Th có đơn xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa 625, 590, 591 thành thửa 52, 53 tờ bản đồ số 37 thị trấn Nam Ban. Sau khi được cấp đổi thì lúc này Giấy chứng nhận QSDĐ chỉ thể hiện tên người sử dụng đất là ông Nguyễn Hồng S, bà Nguyễn Thị Th. Đến năm 2015 do nhu cầu sử dụng riêng nên ông Nguyễn Hồng S và bà Trần Thị Th đã khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân, theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 26/2016/QĐST-HNGĐ ngày 28/3/2016 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà thì ông Nguyễn Hồng S được giao quyền sử dụng diện tích đất 148,9m<sup>2</sup> (*trong đó có 105m<sup>2</sup> đất ở và 43,9m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm*) thuộc một phần thửa 52 và 284,9m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm thuộc một phần thửa 53 tờ bản đồ 37 thị trấn Nam Ban; bà Trần Thị Th được giao quyền sử dụng diện tích đất 151,1m<sup>2</sup> (*trong đó có 105m<sup>2</sup> đất ở và 46,1m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm*) thuộc một phần thửa 52 và 284,2m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm thuộc một phần thửa 53 tờ bản đồ 37 thị trấn Nam Ban. Đến ngày 09/11/2016 Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng đã cấp Giấy chứng nhận

QSDĐ số CD 541478 cho bà Th và số CD 541477 cho ông S. Ngày 25/5/2016 ông S, bà Th đã ký nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông bà tại Ủy ban nhân dân thị trấn Nam Ban, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng (BL 340,341).

Ngày 14/11/2016 bà Th đã chuyển nhượng diện tích đất được chia là 453.3m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 52 và một phần thửa 53 tờ bản đồ số 37 thị trấn Nam Ban cho ông Phạm Thanh S. Về trình tự thủ tục làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th với ông Phạm Thanh S đã thực hiện đúng quy định của Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành. Quá trình giải quyết vụ án, sau khi có kết luận giám định chữ ký và chữ viết thì bà Th cũng đã thừa nhận việc chuyển nhượng đất cho ông Phạm Thanh S với giá 800.000.000đ và đã nhận đủ tiền. Do đó, có cơ sở khẳng định việc chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Th với ông Phạm Thanh S là hợp pháp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cập nhật, điều chỉnh đứng tên ông Phạm Thanh S (*bút lục 341*). Do bà Th chưa thực hiện nghĩa vụ chuyển giao quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên căn cứ Điều 697 và 699 BLDS 2005 cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thanh S, buộc bà Trần Thị Th có nghĩa vụ giao diện tích 435,3m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa 52 và một phần thửa 53 tờ bản đồ số 37 thị trấn Nam Ban cho ông Phạm Thanh S là phù hợp.

[1.2] Đối với tài sản trên đất: Khi thỏa thuận sang nhượng giữa bà Th với ông Phạm Thanh S theo giấy viết tay ngày 29/4/2014 thì xác định trên đất có “01 căn nhà xây cấp 4” nhưng không ghi cụ thể tài sản như thế nào, diện tích cụ thể là bao nhiêu, kết cấu của căn nhà như thế nào. Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Ủy ban nhân dân thị trấn Nam Ban, huyện Lâm Hà chứng thực ngày 14/11/2016 tại mục 2 Điều 1 có ghi “*Tài sản gắn liền với đất là (3): đất ODT; cây cà phê...*” (*Bút lục 347, 348*). Tuy nhiên, kết quả xác minh tại biên bản lập ngày 21/11/2019 và ngày 18/11/2020 thể hiện trên đất có 04 căn nhà xây cấp 4 cùng công trình phụ và hầm Biogas. Các loại nhà này đều là nhà xây cấp 4A và cấp 4B, trong đó căn nhà phía giáp đường nhựa được gọi là nhà ở gia đình, đánh dấu số (1) và (4) có phần nằm trên đất chuyển nhượng cho ông S là 97,28m<sup>2</sup>. Tiếp sau căn nhà đánh số (1) là hầm biogas và nhà vệ sinh trong đó có một phần hầm biogas và nhà vệ sinh diện tích 0,744m<sup>2</sup> nằm trên đất chuyển nhượng cho ông S. Đối với căn nhà đánh số (2) là chuồng heo nái thì phần nằm trên đất chuyển nhượng cho ông S là 19,2m<sup>2</sup>. Đối với căn nhà đánh số (3) là chuồng heo thịt có chiều ngang xây hết đất thì phần diện tích đất nằm trên phần đất chuyển nhượng cho ông S là 110,09m<sup>2</sup>. Đối với

những tài sản này đều do vợ chồng ông Nguyễn Hồng S, bà Th xây dựng từ năm 2005 với kết cấu đơn giản là tường gạch xây, mái tôn, nền xi măng và phần lớn diện tích đều được dùng để chăn nuôi và làm nhà kho. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi có căn nhà, hơn nữa khi giải quyết chia tài sản vào năm 2016 ông S và bà Th cũng không yêu cầu chia tài sản trên đất nên không có căn cứ xác định tài sản chuyển nhượng bao gồm cả căn nhà. Vì vậy cần buộc ông Phạm Thanh S có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản trên đất cho bà Th theo kết quả thẩm định giá ngày 29/12/2020. Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý thanh toán toàn bộ giá trị công trình, kể cả phần ảnh hưởng khi bị tháo dỡ cho bà Th và ông Hồng S là 529.329.850đ (Chia phần theo giá trị hiện trạng bà Th, ông Hồng S đang quản lý sử dụng thì ông Phạm Thanh S có nghĩa vụ thanh toán cho bà Th 228.073.720 đồng bao gồm (nhà ở gia đình trị giá 123.059.200 đồng; nhà vệ sinh trị giá 757.020 đồng; chuồng heo nái trị giá; 13.440.000 đồng; chuồng heo thịt trị giá; 82.567.500 đồng; hầm biogas trị giá 8.250.000 đồng). Ông Phạm Thanh S có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Hồng S 301.256.130 đồng (giá trị tài sản bị ảnh hưởng gồm nhà ở gia đình: 167.561.900 đồng, nhà vệ sinh: 769.230 đồng; chuồng heo nái: 55.440.000 đồng, chuồng heo thịt: 74.460.000 đồng, bể nước: 3.025.000 đồng) là có căn cứ.

[1.3] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định và cho rằng những tài sản này là nhà xây dựng kiên cố, kết cấu liên kết nhau và khi tháo dỡ sẽ gây ảnh hưởng lớn đến toàn bộ giá trị công trình là không phù hợp với điều kiện thực tế và chưa đảm bảo quyền sử dụng đất của người nhận chuyển nhượng hợp pháp.

Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Thanh S, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định.

[2] Về chi phí tố tụng: Chi phí giám định tư pháp, đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tại giai đoạn sơ thẩm là 21.170.000đ. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá lại tài sản tại giai đoạn phúc thẩm là 39.123.000đ Tổng cộng 60.293.000đ. Trong đó bà Th đã tạm nộp số tiền 3.470.000đ, ông Phạm Thanh S và người đại diện theo ủy quyền đã nộp số tiền 56.823.000đ. Đây là các chi phí cần thiết cho việc giải quyết vụ án. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên cần buộc bị đơn chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Buộc bà Th phải thanh toán lại cho ông Phạm Thanh S số tiền 56.823.000đ.

[3] Về án phí: Bà Th đã 61 tuổi, thuộc trường hợp người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi. Do đó, căn cứ điểm d, khoản 1 Điều 12 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. Miễn toàn bộ án phí cho bà Trần Thị Th. Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Các phần khác của bản án sơ thẩm các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật. Hội đồng xét xử không đề cập đến.

*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.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Thanh S.

Chấp nhận kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 06/4/2020 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thanh S đối với bà Trần Thị Th về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/11/2016 đối với diện tích đất 435,3m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 52 và 53 cùng tờ bản đồ số 37, tọa lạc TDP Thăng Long, thị trấn Nam Ban, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng được UBND thị trấn Nam Ban, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng chứng thực số 259, quyển số 01/2016-STC/HĐ,GD giữa ông Phạm Thanh S và bà Trần Thị Th là hợp pháp.

2. Buộc bà Trần Thị Th có nghĩa vụ giao diện tích đất 435,3m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 52 và 53 cùng tờ bản đồ số 37, tọa lạc TDP Thăng Long, thị trấn Nam Ban, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng cùng toàn bộ công trình xây dựng trên thửa đất gồm: Nhà ở gia đình: diện tích 97,28m<sup>2</sup>; một phần hầm biogas; nhà vệ sinh diện tích: 0,744m<sup>2</sup>; Chuồng heo nái: diện tích 19,2m<sup>2</sup>; Chuồng heo thịt: diện tích 110,09m<sup>2</sup> cho ông Phạm Thanh S.

3. Ông Phạm Thanh S có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ giá trị công trình trên thửa đất cho bà Th, ông Nguyễn Hồng S tổng cộng 529.329.850 đồng. Chia phần bà Th được nhận 228.073.720 đồng (*hai trăm hai mươi tám triệu, không trăm bảy mươi ba ngàn, bảy trăm hai mươi đồng*), ông Nguyễn Hồng S được nhận 301.256.130đ (*ba trăm lẻ một triệu, hai trăm năm mươi sáu ngàn, một trăm ba mươi đồng*) (là chi phí hỗ trợ thiệt hại do tháo dỡ, di dời công trình trên đất).

4. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Trần Thị Th có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Phạm Thanh S số tiền 56.823.000đ.

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.*

5. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí cho bà Trần Thị Th. Hoàn trả lại cho bà Trần Thị Th 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006891 ngày 20/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà.

Hoàn trả cho ông Phạm Thanh S số tiền 18.300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0004697 ngày 31/10/2017 số tiền 18.000.000đ và biên lai thu số 0007313 ngày 14/4/2020 số tiền 300.000đ đều của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà.

Buộc anh Nguyễn Ngọc H phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu số 0001135 ngày 18/4/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà. Anh H đã nộp đủ án phí.

6. Các nội dung khác của bản án sơ thẩm, các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật.

*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 Lâm Hà (02);
- Phòng KTNV&THA
- Các đương sự (12);
- Lưu AV - HS.

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

**(Đã ký)**

**Lê Thị Vân**