

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 73/2020/DS-PT
Ngày: 30-6-2020
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 Lê Thị Vân

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Bình

Ông Đặng Ngọc Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Phương Chi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 30 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 163/2019/TLPT-DS ngày 06 tháng 12 năm 2019 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 55/2019/DS-ST ngày 28/10/2019 của Tòa án nhân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo và bị kháng nghị;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 171/2020/QĐ-PT ngày 05/6/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoài V1, sinh năm 1967. Địa chỉ: Số 21 Tổ dân phố Chợ T, thị trấn NB, huyện LH, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Phạm Thị D, sinh năm: 1963. Trú tại: HV, thị trấn ĐV, huyện LH (theo văn bản ủy quyền ngày 23/12/2019).

2. Bị đơn: Vợ chồng ông Nguyễn Thành X, sinh năm 1970; Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1968. Địa chỉ: HK 1, xã NH, huyện LH, tỉnh Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Thanh V, Văn phòng luật sư QT thuộc đoàn luật sư tỉnh Lâm Đồng.

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

3.1. Ông Trần Đình V, sinh năm 1954. Địa chỉ: Tổ dân phố TL, thị trấn NB, huyện LH, tỉnh Lâm Đồng.

3.2. Anh Trần Bá D, sinh năm 1982. Địa chỉ: Tổ dân phố TL, thị trấn NB, huyện LH, tỉnh Lâm Đồng.

4. Người kháng cáo: Bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Thành X, bà Nguyễn Thị M.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà.

(Bà D, ông X, bà M, luật sư V có mặt tại phiên tòa, ông V và anh D có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Thị D trình bày:

Ngày 24/8/2008 vợ chồng ông X, bà M có chuyển nhượng cho anh Trần Bá D ở tại Tổ dân phố TL, thị trấn NB, huyện LH diện tích đất 1.225m², trong đó chiều ngang mặt đường đi Phi Tô – Nam Ban là 20m, chiều dài hết thửa đất, thuộc một phần thửa 11, tờ bản đồ 20 tọa lạc tại thôn HK, xã NH, huyện Lâm Hà. Đất có tứ cận: Phía Đông và phía Nam giáp đất bà Vg; phía Tây giáp trục đường lộ; phía Bắc giáp đất còn lại của ông X, bà M. Giá hai bên thỏa thuận là 300.000.000đ.

Do đất chưa tách thửa nên hai bên mới viết giấy tay và thỏa thuận bên bán giao sổ đỏ cho bên mua đi làm thủ tục tách thửa sang tên. Ông D đã trả đủ tiền cho ông X, bà M và nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi làm thủ tục tách thửa. Sau khi đo đạc tách thửa thì phần đất ông D mua của ông X, bà M có diện tích 260m² thuộc thửa 222, tờ bản đồ 20, xã Nam Hà.

Ngày 20/12/2008 ông D đã sang nhượng lại cho vợ chồng ông V1, bà Th diện tích đất trên với giá 400.000.000đ. Việc sang nhượng giữa hai bên cũng chỉ viết giấy tay. Vợ chồng ông V1 đã trả đủ tiền cho ông D. Sau đó giữa vợ chồng ông V1 cùng với ông D và vợ chồng ông X, bà M thống nhất làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 222 từ tên vợ chồng ông X, bà M sang tên vợ chồng ông V1, bà Th.

Ngày 26/3/2009 vợ chồng ông X, bà M cùng vợ chồng ông V1, bà Th đến Ủy ban nhân dân xã NH lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo mẫu đối với thửa 222 nêu trên. Để giảm bớt các khoản phí có liên quan đến thủ tục chuyển nhượng, hai bên thống nhất ghi giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 100.000.000đ. Ngày 15/4/2009 Chi nhánh Văn phòng

đăng ký đất đai huyện Lâm Hà đã cập nhật đăng ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất nêu trên tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 903367 do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp ngày 08/9/2008 từ tên vợ chồng ông X, bà M sang tên vợ chồng ông V1, bà Th.

Sau khi nhận chuyển nhượng, do bà Th bị bệnh, ông V1 bận việc kinh doanh và chăm sóc bà Th nên chưa nhận đất mà vẫn để ông X, bà M sử dụng.

Đến năm 2017 ông V1 đến yêu cầu ông X, bà M giao đất cho ông V1 sử dụng nhưng ông X, bà M không thống nhất giao đất cho ông V1. Ngày 24/9/2017 ông V1 đã gửi đơn đến Ủy ban nhân dân xã NH giải quyết, năm 2018 Ủy ban nhân dân xã NH đã tổ chức xác minh và hòa giải theo quy định nhưng hòa giải không thành.

Nay ông V1 khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông X, bà M thực hiện nghĩa vụ giao trả cho ông V1 diện tích đất 260m² thuộc thửa 222, tờ bản đồ 20, xã NH cùng cây trồng trên đất.

2. Theo biên bản lấy lời khai thì bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Thành X, bà Nguyễn Thị M trình bày:

Khoảng năm 2007 bà M có đánh đề với ông V, là cha của ông Trần Bá D – Hiện cùng trú tại Tổ dân phố LT, thị trấn NB, huyện LH. Sau khi chơi đề đến lúc nợ tiền đề của ông V hơn 10.000.000đ, ông V tính lãi 5.000đ/1.000.000đ/01 ngày. Sau đó hơn 01 tháng thì tính cả gốc và lãi bà M còn nợ ông V số tiền khoảng 30.000.000đ. Lúc này cả hai vợ chồng ông V, bà T đến nhà gặp bà M đề nghị bà M lấy sổ đỏ (đất đã được vợ chồng ông X, bà M phá hoang và sử dụng từ năm 1991 đến khoảng năm 1995 thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thế chấp cho ông Đ – Ng, địa chỉ: Khu chợ TL, thị trấn NB, huyện LH vay số tiền 70.000.000đ, trong đó 30.000.000đ trả cho ông V; còn 40.000.000đ bà M sử dụng. Việc bà M thế chấp sổ đỏ cho Đ – Ng vay tiền thì hai bên không có giấy tờ gì mà chỉ giao sổ và nhận tiền với nhau.

Sau đó, bà M đánh đề với ông V thì thua, đến lúc không còn tiền đánh đề thì ông V cùng vợ chồng ông Đ – Ng đến nhà gặp bà M đề nghị bà M chuyển sổ đỏ thế chấp cho ông V 10m ngang theo mặt đường. Ông V trả số tiền bà M đang còn nợ ông Đ – Ng 70.000.000đ và chuyển sang nợ ông V. Ngoài ra bà M còn nợ tiền đề của ông V 20.000.000đ. Như vậy, bà M đã tạm thế chấp 10m ngang đất mặt đường tại thôn HK, xã NH cho ông V để đảm bảo cho khoản nợ là 90.000.000đ. Việc ông V với ông Đ – Ng giao sổ đỏ của gia đình ông, bà cho nhau như thế nào thì bà M, ông X không biết và cũng không có giấy tờ gì. Sau

đó bà M có viết giấy cho ông V với nội dung “cầm cố” 10m đất theo chiều ngang mặt đường để đảm bảo cho số tiền nợ 90.000.000đ với ông V và giao cho ông V giữ giấy này. Toàn bộ nội dung giấy này là do bà M viết, ông V và bà M ký tên xác nhận nội dung, ngoài ra không còn ai ký vào giấy này. Việc bà M viết giấy “cầm cố” đất và việc bà M đánh đề với ông V như trình bày trên thì ông X và mọi người trong gia đình bà M đều không biết và không có liên quan.

Sau khi viết giấy “*Cầm cố đất*” cho ông V xong, một thời gian sau, bà M đến nhà ông V để lấy sổ đỏ về nhưng ông V có nói là đã tự làm thủ tục tách sổ đỏ của ông, bà để lấy sổ đỏ diện tích đất 10m ngang theo mặt đường. Ông V đã trả lại bà M 02 quyển sổ đỏ khác và giữ lại 01 sổ. Lúc này bà M không thống nhất nên hai bên có to tiếng nhưng ông V vẫn không giao lại 01 cuốn sổ đỏ cho bà M mà ông V có nói sẽ mang sổ đỏ này “cầm” cho ông Nguyễn Hoài V vay 100.000.000đ để bù vào số tiền bà M nợ. Việc ông V làm thủ tục tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như thế nào thì bà M, ông X không biết và cũng không ký thủ tục gì.

Sau đó bà M vẫn tiếp tục đánh đề với ông V và nhiều lần thắng đề của ông V, đến nay ông V không trả tiền thua đề cho bà M nhưng ông X, bà M xác định không có yêu cầu gì liên quan đến tiền đánh đề với ông V trong vụ án này mà ông, bà sẽ tự giải quyết với ông V.

Sau này, quá trình con ông V là ông Trần Bá D tự lấy sổ đỏ của vợ chồng ông X, bà M chuyển nhượng cho ông Hoài V1, bà Th thì ông, bà không biết và cũng không có ký thủ tục chuyển nhượng cho ông V1, bà Th.

Từ trước đến nay vợ chồng ông X, bà M không có giao dịch sang nhượng diện tích đất thửa 222, tờ bản đồ 20 xã NH cho ông V1 hay sang nhượng cho vợ chồng ông V1, bà Th. Vợ chồng ông bà xác định không ký “*Giấy chuyển nhượng đất*” ngày 24/8/2008 cho ông Trần Bá D, không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo mẫu đối với thửa 222 trên cho ông V1, bà Th, hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Nam Hà ngày 26/3/2009, không ký Đơn xin tách thửa đất, hợp thửa đất ngày 06/9/2008 và không ký bất kể tài liệu nào thể hiện việc sang nhượng quyền sử dụng đất thửa 222, tờ bản đồ 20, xã Nam Hà cho ông V1.

Nay ông V1 khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông, bà phải giao trả diện tích đất 260m² thuộc thửa 222, tờ bản đồ 20, tọa lạc tại thôn HK 1, xã NH, huyện LH cùng cây trồng trên đất thì ông bà không đồng ý.

Vợ chồng ông X, bà M yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông V1 vì hồ sơ chuyển nhượng là giả, đồng thời yêu cầu ông V trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông, bà.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1.Theo biên bản lấy lời khai ông Trần Đình V trình bày:

Trước đây vợ chồng ông X, bà M có nợ tiền vay của ông V số tiền 200.000.000đ. Do giữa ông V với vợ chồng ông X, bà M có quan hệ họ hàng với nhau nên ông X, bà M có thỏa thuận sang nhượng cho ông V diện tích đất mặt đường xã NH là 10m để cản trừ số nợ trên. Tuy nhiên, giữa ông V với ông X, bà M chưa làm thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì ông V cho con trai là anh Trần Bá D diện tích đất nhận sang nhượng của ông X, bà M. Do vậy, ông X, bà M viết giấy tay sang nhượng diện tích đất 10m mặt đường này lại cho anh D.

Sau đó anh D sang nhượng lại diện tích đất trên cho vợ chồng ông Nguyễn Hoài V1. Để thuận tiện cho việc làm hồ sơ chuyển nhượng thì ông X, bà M thống nhất ký hợp đồng chuyển nhượng đất này cho vợ chồng ông V, hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã NH, huyện LH để hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông V.

Nay ông V yêu cầu vợ chồng ông X, bà M phải giao trả cho ông diện tích đất mà ông V1 nhận sang nhượng từ anh D là thửa 222, tờ bản đồ 20 xã NH thì ông V xác định diện tích đất này của ông V1 là đúng, ông yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, ông V xác định đã cho anh D diện tích đất nhận sang nhượng từ ông X, bà M nêu trên nên nay ông không còn liên quan gì, ông V không có yêu cầu gì trong vụ án này. Đối với số tiền 200.000.000đ mà ông X, bà M đã nợ ông V đã được cản trừ vào tiền nhận sang nhượng đất nên ông V không có yêu cầu gì liên quan.

Do ông V đã cho đất anh D nên quá trình làm thủ tục sang nhượng theo quy định thì anh D phối hợp với các bên liên quan thực hiện thủ tục cụ thể như thế nào thì ông V không rõ. Giữa ông V với bà M không có nợ đánh đề với nhau và cũng không liên quan gì trong vụ án này.

3.2.Theo biên bản lấy lời khai của anh Trần Bá D trình bày:

Trước đây vợ chồng ông X, bà M có nợ tiền vay của bố anh là ông Trần Đình V. Do hai bên có quan hệ họ hàng với nhau nên ông V vay của vợ chồng ông Nguyễn Hoài V để cho ông X, bà M vay. Do ông X, bà M không có điều

kiện trả nợ nên đã thỏa thuận sang nhượng cho ông V 20m mặt đường tại xã NH để cần nợ. Ông V cho anh D diện tích đất này và giao trách nhiệm anh D phải trả số nợ cho vợ chồng ông V. Do vậy, vợ chồng ông X, bà M viết giấy tay chuyển nhượng đất cho anh ngày 24/8/2008, giấy này có xác nhận của Ban nhân dân thôn về đất không có tranh chấp, giấy này vợ chồng ông X, bà M trực tiếp ký người bán và anh D ký người mua.

Sau đó anh D sang nhượng lại diện tích đất trên cho vợ chồng ông Nguyễn Hoài V1 để cần trả trả khoản nợ cho vợ chồng ông V1. Do vậy, anh D có viết giấy tay sang nhượng đất cho ông V1, bà Th ngày 20/12/2008. Thời điểm này, ông X, bà M đã làm xong thủ tục tách thửa và xác định thửa đất chuyển nhượng là thửa 222, tờ bản đồ 20 xã NH được Ủy ban nhân dân huyện LH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 903367 ngày 08/9/2008.

Để thuận tiện cho việc làm hồ sơ chuyển nhượng nên giữa anh D, vợ chồng ông V1 với vợ chồng ông X, bà M thống nhất vợ chồng ông X, bà M ký hợp đồng chuyển nhượng đất trực tiếp sang cho vợ chồng ông V. Anh D giao toàn bộ giấy tờ sang nhượng đất viết tay cho vợ chồng ông V để vợ chồng ông V1, bà Th phối hợp với ông X, bà M làm thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất thửa 222 trên đứng tên ông V1, bà Th theo quy định của pháp luật. Các bên lập hợp đồng sang nhượng và hoàn tất thủ tục cụ thể như thế nào thì anh D không rõ. Việc vợ chồng ông X, bà M tự làm thủ tục tách thửa đất trước khi sang nhượng đất cho ông V1, bà Th thì anh D cũng không rõ. Nay anh D xác định không còn liên quan gì đến đất tranh chấp giữa ông V1 với ông X, bà M tại thửa 222 trên. Việc ông V1 yêu cầu ông X, bà M giao trả diện tích đất trên là đúng. Anh D không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại bản án sơ thẩm số 55/2019/DS-ST ngày 28/10/2019 của Tòa án nhân huyện Lâm Hà đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoài V1, buộc vợ chồng ông Nguyễn Thành X, bà Nguyễn Thị M phải tháo dỡ, di dời toàn bộ các cọc bê tông, dây thép trên đất và trả cho ông Nguyễn Hoài V1 diện tích đất 260m² thửa 222, tờ bản đồ 20, xã NH, huyện LH, tỉnh Lâm Đồng cùng tài sản trên đất.

Buộc ông Nguyễn Hoài V1 phải thanh toán giá trị cây trồng trên diện tích đất thửa 222, tờ bản đồ 20, xã NH, huyện LH, tỉnh Lâm Đồng cho ông Nguyễn Thành X, bà Nguyễn Thị M số tiền 6.220.000đ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, trách nhiệm thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 28/10/2019, bị đơn ông X, bà M kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hoài V1.

Ngày 12/11/2019 Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà kháng nghị theo Quyết định số 03/QĐKNPT-VKS-DS yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, xác định lại quan hệ tranh chấp và buộc bị đơn phải chịu án phí không giá ngạch là 300.000đ.

Tại phiên tòa hôm nay,

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do có vi phạm tố tụng và nội dung.

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 tại 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 Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm về phần quan hệ tranh chấp là “*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” và phần án phí của bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo hợp đồng số 185, quyền số 02TP/CC-SCT/HĐGD ngày 26/3/2009 được Ủy ban nhân dân xã NH, huyện LH chứng thực thì vợ chồng ông Nguyễn Thành Xu, bà Nguyễn Thị M có chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 260m², thửa 222, tờ bản đồ 20, tại thôn HK, xã NH, huyện LH cho vợ chồng ông Nguyễn Hoài V1, bà Đào Kim Th. Ngày 15/4/2009 Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lâm Hà (*nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lâm Hà*) đã cập nhật đăng ký biến động tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 903367 do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp ngày 08/9/2008 từ tên vợ chồng ông X, bà M sang tên vợ chồng ông V1, bà Th. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông V1, bà Th chưa nhận đất mà vẫn để ông X, bà M sử dụng. Ngày 26/11/2016 bà Th chết. Ông V1 đã hoàn tất thủ tục thừa kế quyền sử dụng đất trên đứng tên ông V1. Đến năm 2017 ông V1 yêu cầu ông X, bà M giao đất nhưng ông X, bà M không đồng ý. Từ đó cho thấy giữa nguyên đơn và bị đơn có tranh chấp với nhau về nghĩa vụ giao nhận đất

theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” là không chính xác, cần điều chỉnh và xác định đây là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” thì mới đúng pháp luật. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà có căn cứ nên cần chấp nhận.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thì thấy rằng: Vợ chồng ông Nguyễn Thành X, bà Nguyễn Thị M sử dụng diện tích 1.225m², thửa 11, tờ bản đồ 20, thị trấn NB, huyện LH và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 073879 ngày 15/10/2001. Đến ngày 24/8/2008 ông X, bà M có viết giấy tay chuyển nhượng cho anh Trần Bá D một phần diện tích đất trên có chiều ngang 20m, chiều dài kéo hết thửa đất. Tháng 9/2008 ông X, bà M đã làm thủ tục tách thửa đất trên thành 03 thửa, cụ thể thửa 221 diện tích 273m², thửa 222 diện tích 260m² và thửa 223 diện tích 692m², đều thuộc tờ bản đồ 20, xã NH, huyện LH (BL57). Diện tích 20m chiều ngang mà ông X, bà M và anh D thỏa thuận chuyển nhượng vào ngày 24/8/2008 là thửa 222 diện tích 260m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 903367.

Ngày 20/12/2008 anh D viết giấy tay chuyển nhượng lại diện tích đất trên cho vợ chồng ông V1, bà Th. Do giữa ông X, bà M và anh D chưa làm thủ tục chuyển nhượng nên các bên thống nhất để ông X, bà M ký hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp với ông V1, bà Th.

Xét thấy, diễn biến vụ việc phù hợp với lời khai, lời trình bày của nguyên đơn ông V, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh D. Đồng thời cũng phù hợp với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ là “*Giấy chuyển nhượng đất*” ghi ngày 24/8/2008 giữa anh Trần Bá D với vợ chồng ông X, bà M (BL 28,29); “*Đơn xin tách thửa đất, hợp thửa đất*” ngày 06/9/2008 của ông X, bà M (BL57); “*Giấy bán đất và hoa màu*” ghi ngày 20/12/2008 giữa anh Trần Bá D với ông Nguyễn Hoài V1 (BL 30,31) và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Thành X, bà Nguyễn Thị M với vợ chồng ông Nguyễn Hoài V1, bà Đào Kim Th được Ủy ban nhân dân xã NH, huyện LH chứng thực hợp đồng số 185, quyển số 02TP/CC-SCT/HĐGD ngày 26/3/2009 (BL 11).

Vợ chồng ông X, bà M cho rằng không chuyển nhượng đất cho anh D, không chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông V, bà Th và không ký bất kỳ giấy tờ nào liên quan đến việc chuyển nhượng diện tích 260m², thửa 222, tờ bản đồ

20. Tuy nhiên, căn cứ vào Kết luận giám định số 942/GĐ-PC09 ngày 02/7/2019 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Lâm Đồng và Kết luận giám định số 55/C09-P5 ngày 24/4/2020 của Viện khoa học hình sự Bộ Công an thì thấy rằng, chữ ký và chữ viết ghi họ tên Nguyễn Thành X, Nguyễn Thị M tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/3/2009 đều do ông X, bà M ký và viết ra. Đồng thời, kết luận giám định số 55/C09-P5 ngày 24/4/2020 cũng đã khẳng định rõ, chữ viết và chữ ký tại mục người mua đất tại các Giấy chuyển nhượng đất đề ngày 24/8/2008 và Giấy bán đất và hoa màu đề ngày 20/12/2008 là của ông Trần Bá D ký và viết ra. Do đó, ngoài lời trình bày không thừa nhận thì tại phiên tòa hôm nay ông X, bà M cũng không cung cấp được thêm tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh cho lời trình bày của mình.

Từ những phân tích trên thấy rằng, cần chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông X, bà M, sửa bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định.

[3] Về chi phí tố tụng: Vợ chồng ông Nguyễn Thành X, bà Nguyễn Thị M phải thanh toán lại cho ông Nguyễn Hoài V1 số tiền 7.500.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và trưng cầu giám định lần 1 tại Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Lâm Đồng.

Tại giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, ông X bà M có yêu cầu Tòa án xác minh, thu thập chứng cứ và trưng cầu giám định lại. Tổng chi phí tố tụng về việc xác minh, trưng cầu giám định lại là 7.500.000đ đã được ông X, bà M tạm ứng và quyết toán xong nên không đề cập

[4] Về án phí sơ thẩm: Bị đơn ông X, bà M phải chịu án phí không có giá ngạch số tiền 300.000đ. Nguyên đơn ông V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với giá trị cây trồng 6.220.000đ phải thanh toán cho bị đơn.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do sửa án nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Thành X, bà Nguyễn Thị M. Sửa một phần bản án sơ thẩm, xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoài V1 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Thanh X, bà Nguyễn Thị M với ông Nguyễn Hoài V1, bà Đào Kim Th được Ủy ban nhân dân xã NH, huyện LH chứng thực số 185, quyền số 02TP/CC-SCT/HĐGD ngày 26/3/2009 là hợp pháp.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Thành X, bà Nguyễn Thị M phải tháo dỡ, di dời toàn bộ các cọc bê tông, dây thép trên đất và trả cho ông Nguyễn Hoài V1 diện tích đất 260m² thuộc thửa 222, tờ bản đồ 20, xã NH, huyện LH tỉnh Lâm Đồng cùng tài sản trên đất.

2. Buộc ông Nguyễn Hoài V1 phải thanh toán giá trị cây trồng trên diện tích đất thuộc thửa 222, tờ bản đồ 20, xã NH, huyện LH, tỉnh Lâm Đồng cho ông Nguyễn Thành X, bà Nguyễn Thị M số tiền 6.220.000đ.

3. Về án phí: Buộc vợ chồng ông Nguyễn Thành X, bà Nguyễn Thị M phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0007024 ngày 19/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà. Ông X, bà M đã nộp đủ án phí.

Buộc ông Nguyễn Hoài V1 phải chịu 311.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 10.000.000đ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0000928 ngày 26/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà. Hoàn trả cho ông V1 số tiền 9.689.000đ tạm ứng án phí đã nộp.

4. Về chi phí tố tụng khác: Buộc vợ chồng ông Nguyễn Thành X, bà Nguyễn Thị M phải thanh toán lại cho ông Nguyễn Hoài V1 số tiền 7.500.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và trưng cầu giám định.

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.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án

dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 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 LD;
- Phòng KTNV & THA;
- TAND huyện Lâm Hà;
- Chi cục THADS huyện Lâm Hà;
- Các đương sự;
- Lưu AV - HS.

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

(Đã ký)

Lê Thị Vân