

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 81/2022/DS-PT

Ngày: 30/6/2022

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và yêu  
cầu hủy một phần hợp đồng thế  
chấp 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 Nguyễn Văn Đức

*Các Thẩm phán:* Ông Huỳnh Châu Thạch

Bà Lê Thị Vân

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Đạt Nguyên – 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 Thuý - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét  
xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 193/2020/TLST- DS ngày  
03 tháng 8 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử  
dụng đất và yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 92/2021/QĐXXST-DS ngày  
01/11/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 115/2022/QĐ-PT ngày 15/6/2022 giữa  
các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Vợ chồng ông Phan LT, sinh năm 1970; bà Đinh TP, sinh  
năm 1972; cư trú tại thôn 11 (TH), xã TT, huyện X, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Nguyễn TD, sinh năm 1996; cư trú tại số  
716, đường Hùng Vương, thị trấn Đinh Văn, huyện X, tỉnh Lâm Đồng. (Văn bản  
ủy quyền ngày 01/11/2021); có đơn xin xét xử vắng mặt.

**- Bị đơn:** Vợ chồng ông Phan VH, sinh năm 1964; bà Bùi TH, sinh năm  
1966; cư trú tại thôn 11 (TH), xã TT, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

**- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** Ngân hàng A, chi nhánh Lâm  
Đồng; trụ sở: Số 26, đường PDP, Phường 1, thành phố Y, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Võ TH – Chuyên viên tín dụng Ngân hàng A, chi nhánh Lâm Đồng, phòng giao dịch X; vắng mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn vợ chồng ông VH, bà TH

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện nguyên đơn vợ chồng ông Phan LT, bà Đinh TP cũng như người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Nguyễn TD trình bày: Năm 2014, vợ chồng ông LT, bà TP có nhận chuyển nhượng của ông VH, bà TH diện tích đất có chiều rộng mặt đường là 10m, chiều dài là 40m thuộc một phần thửa 68, tờ bản đồ 15, tọa lạc tại thôn 11, xã TT, huyện X, tỉnh Lâm Đồng với giá là 100.000.000đ. Hai bên thỏa thuận, vợ chồng ông LT, bà TP sẽ chịu công làm cửa và làm một số hạng mục đồ gỗ trong gia đình ông VH, bà TH để cân trừ thanh toán tiền nhận chuyển nhượng. Sau khi thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất thì vợ chồng ông VH, bà TH đã giao đất cho vợ chồng ông LT, bà TP sử dụng, làm nhà ở, xây tường rào trên đất từ 2014 đến nay. Vợ chồng ông LT, bà TP đã hoàn tất các công việc cho ông VH, bà TH từ năm 2015 với tổng tiền công là 109.000.000đ. Đồng thời, khi thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất thì vợ chồng ông LT, bà TP có giao trước cho ông VH, bà TH số tiền 5.000.000đ. Như vậy, vợ chồng ông LT, bà TP đã thanh toán hết tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông VH, bà TH bằng cách đổi công làm đồ gỗ cân trừ qua và còn thừa lại của vợ chồng ông LT, bà TP khoảng 14.000.000đ. Vợ chồng ông LT, bà TP đã nhiều lần yêu cầu ông VH, bà TH hoàn tất thủ tục tách thửa, chuyển nhượng cho vợ chồng ông LT, bà TP nhưng ông VH, bà TH không đồng ý. Nay vợ chồng ông LT, bà TP yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà với ông VH, bà TH đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 397m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 68 tờ bản đồ số 15 xã TT, huyện X, tỉnh Lâm Đồng.

Ngoài ra, hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 68 tờ bản đồ 15 xã TT thì ông VH, bà TH đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng A – Chi nhánh Lâm Đồng. Do vậy, ông LT, bà TP yêu cầu Tòa án giải quyết, tuyên hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông VH, bà TH với Ngân hàng A – Chi nhánh Lâm Đồng đối với phần diện tích mà ông VH, bà TH đã chuyển nhượng cho ông LT, bà TP là 397m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 68 tờ bản đồ số 15 xã TT.

- Theo bị đơn vợ chồng ông Phan VH, bà Bùi TH trình bày: Việc vợ chồng ông, bà có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất có chiều ngang mặt đường là 10m, chiều dài là 40m thuộc một phần thửa 68 tờ bản đồ 15, tọa lạc tại thôn 11, xã TT, huyện X, tỉnh Lâm Đồng cho ông LT, bà TP với số tiền 100.000.000đ là đúng. Khi thỏa thuận chuyển nhượng thì vợ chồng ông LT, bà TP đã giao trước cho vợ chồng ông, bà số tiền 5.000.000đ; vợ chồng ông, bà đã giao đất cho vợ chồng ông LT, bà TP sử dụng từ năm 2014 đến nay. Hai bên thỏa thuận ông LT, bà TP chịu công làm cửa, trần nhà và một số đồ gỗ cho vợ chồng ông, bà để cân

trừ trả tiền nhận chuyển nhượng. Năm 2015, ông LT, bà TP đã làm các công trình đồ gỗ cho vợ chồng ông VH, bà TH tính tiền công là 109.000.000đ. Tuy nhiên, ông LT làm cửa nhà cho vợ chồng ông, bà bị lỗi, vợ chồng ông bà đã nhiều lần yêu cầu nhưng ông LT, bà TP không khắc phục. Nay, vợ chồng ông, bà cũng đồng ý duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông LT, bà TP nhưng với điều kiện ông LT, bà TP phải có trách nhiệm làm lại cửa cho vợ chồng ông, bà thì vợ chồng ông, bà mới hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông LT, bà TP theo quy định. Đồng thời, vợ chồng ông VH, bà TH đề nghị kiểm tra lại diện tích đất vợ chồng ông LT, bà TP đang sử dụng, trường hợp nếu sử dụng thừa đất thì yêu cầu ông LT, bà TP phải trả lại phần đất dư cho vợ chồng ông VH, bà TH.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 68 tờ bản đồ 15 xã TT thì vợ chồng ông VH, bà TH đang thế chấp tại Ngân hàng A – Chi nhánh Lâm Đồng để vay số tiền là 700.000.000đ nhưng đến nay ông, bà đã trả được số tiền nợ vay gốc là 400.000.000đ, còn nợ lại số tiền vay của Ngân hàng là 300.000.000đ. Ngoài ra vợ chồng ông bà không trình bày gì thêm.

- Theo người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng A là anh Võ TH trình bày: Vợ chồng ông VH, bà TH thế chấp quyền sử dụng đất thửa 68 tờ bản đồ số 15 xã TT vay vốn tại Ngân hàng A – Chi nhánh Lâm Đồng số tiền 700.000.000đ, hiện nay dư nợ còn lại số tiền gốc là khoảng 400.000.000đ. Tuy nhiên, qua kiểm tra hồ sơ thế chấp vay vốn của ông VH, bà TH tại Ngân hàng thì nhận thấy vợ chồng ông VH, bà TH được cấp quyền sử dụng đất thửa 68 tờ bản đồ số 15 xã TT vào ngày 14/9/2016, đến ngày 30/9/2016 vợ chồng ông VH, bà TH đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất này để vay vốn Ngân hàng nhưng thời điểm ông VH, bà TH thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông LT, bà TP là vào năm 2014 tức là trước thời điểm ông VH, bà TH được cấp quyền sử dụng đất nên không phù hợp. Hiện nay, khoản vay tại Ngân hàng thì ông VH, bà TH đã trả được một phần, dư nợ còn lại khoảng 400.000.000đ và ông VH, bà TH cũng thực hiện đúng theo hợp đồng tín dụng. Do vậy, Ngân hàng không có 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 được.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 80/2021/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện X đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Phan LT, bà Đinh TP về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*” với vợ chồng ông Phan VH, bà Bùi TH.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*Hợp đồng trao đổi*) đề ngày 02/9/2014 (*âm lịch*) giữa vợ chồng ông Phan VH, bà Bùi TH với vợ chồng

ông Phan LT, bà Đinh TP đổi với diện tích đất 397m<sup>2</sup> (*chưa trừ lộ giới*) thuộc một phần thửa 68 tờ bản đồ số 15 xã TT, huyện X, tỉnh Lâm Đồng.

Hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ký ngày 30/9/2016 giữa vợ chồng ông Phan VH, bà Bùi TH với Ngân hàng A – Chi nhánh Lâm Đồng đổi với diện tích đất 397m<sup>2</sup> (*chưa trừ lộ giới*) thuộc một phần thửa 68 tờ bản đồ số 15 xã TT theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Lâm Hà (*Nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu An*) số 6772, quyền số 15TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/9/2016.

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.

Ngày 02/12/2021, bị đơn vợ chồng ông VH, bà TH kháng cáo không đồng ý với Bản án sơ thẩm yêu cầu thực hiện việc đo đạc lại diện tích đất tranh chấp; đồng thời tuyên buộc ông Phan LT, bà Đinh TP phải làm lại cửa của nhà ông VH, bà TH do thi công lỗi.

*Tại phiên tòa,*

Bị đơn vợ chồng ông VH, bà TH vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về quan hệ tranh chấp: Xuất phát từ việc vợ chồng ông Phan VH, bà Bùi TH và vợ chồng ông Phan LT, bà Đinh TP ký hợp đồng trao đổi với nhau vào ngày 02/9/2014 (*âm lịch*). Theo đó hai bên thống nhất vợ chồng ông VH, bà TH chuyển nhượng cho ông LT, bà TP diện tích đất có chiều ngang mặt đường 10m x dài 40m thuộc một phần thửa 68 tờ bản đồ 15 tại xã TT, huyện X với giá là 100.000.000đ. Vợ chồng ông LT, bà TP có nghĩa vụ làm công các công trình đồ gỗ cho vợ chồng ông VH, bà TH để cản trừ tiền nhận chuyển nhượng đất. Sau khi thỏa thuận xong thì vợ chồng ông VH, bà TH đã giao đất cho vợ chồng ông LT, bà TP sử dụng từ năm 2014 đến nay và vợ chồng ông LT, bà TP cũng đã hoàn tất các công trình đồ gỗ cho vợ chồng ông VH, bà TH vào năm 2015. Tuy nhiên, do vợ chồng ông VH, bà TH không làm thủ tục tách thửa chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông LT, bà TP nên vợ chồng ông LT, bà TP khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông VH, bà TH phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông bà theo quy định của pháp luật. Đồng thời, yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp giữa ông VH, bà TH với Ngân hàng thương mại cổ phần Quân đội – Chi nhánh Lâm Đồng đổi với diện tích đất mà ông, bà đã nhận chuyển nhượng của ông VH, bà TH.

Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữ các bên là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*” là có căn cứ.

[2] Qua xem xét nội dung kháng cáo của vợ chồng ông VH, bà TH thì thấy rằng:

[2.1] Theo trình bày của nguyên đơn cũng như sự thừa nhận của bị đơn, có cơ sở xác định: Ngày 25/9/2014 (ngày 02/9/2014 AL) vợ chồng ông VH, bà TH và vợ chồng ông LT, bà TP ký hợp đồng trao đổi, theo đó hai bên thống nhất vợ chồng ông VH, bà TH chuyển nhượng cho vợ chồng ông LT, bà TP thửa đất có chiều rộng mặt đường 10m x dài 40m, diện tích 400m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 68 tờ bản đồ 15 xã TT với giá là 100.000.000đ. Khi thỏa thuận chuyển nhượng, vợ chồng ông LT, bà TP có đưa trước cho ông VH, bà TH số tiền là 5.000.000đ. Các bên thống nhất ông LT, bà TP làm các công trình đồ gỗ nhà ông VH, bà TH, cụ thể: Tiền công làm trần nhà là 50.063.000đ; tiền công làm cửa là 55.160.000đ; tổng cộng là 105.223.000đ. Số tiền làm công cộng với tiền đưa trước 5.000.000đ, tổng cộng vợ chồng ông LT, bà TP đã trả tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông VH, bà TH số tiền là 110.223.000đ. Nội dung các bên thỏa thuận phù hợp với giấy ghi “Hợp đồng trao đổi” ngày 02/9/2014 âm lịch và “Bản hợp đồng làm cửa và trần nhà” hai bên đã ký kết. Vợ chồng ông VH, bà TH đã bàn giao đất cho ông LT, bà TP xây nhà ở và xây tường bao quanh đất, sử dụng ổn định từ năm 2014 đến nay. Ông LT, bà TP đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông VH, bà TH hoàn tất thủ tục chuyển nhượng diện tích đất cho ông, bà nhưng ông VH, bà TH không đồng ý. Còn ông VH, bà TH cho rằng do ông LT, bà TP làm cửa chính và cửa nách cho vợ chồng ông bà bị lỗi, không đảm bảo quy cách, chất lượng theo yêu cầu nên ông bà yêu cầu ông LT, bà TP phải làm lại bộ cửa mới cho ông bà; ông VH bà TH đồng ý giao lại cho ông LT, bà TP bộ cửa bị lỗi hiện nay và đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông LT, bà TP theo quy định.

Xét thấy, về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông VH, bà TH với ông LT, bà TP các bên chỉ thống nhất và viết giấy tay với nhau mà không tuân thủ về hình thức hợp đồng chuyển nhượng là phải công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, qua xác nhận của các bên thì giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên đã thống nhất là 100.000.000đ. Vợ chồng ông LT, bà TP đã thanh toán tiền và cản trừ tiền công làm cửa cho ông VH, bà TH tổng cộng số tiền là 110.223.000đ; vợ chồng ông VH, bà TH đã giao đất cho ông LT, bà TP sử dụng, xây tường bao ổn định từ năm 2014 đến nay, đồng thời bị đơn cũng đồng ý tiếp tục duy trì hợp đồng chuyển nhượng. Như vậy, mặc dù về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên không tuân thủ đúng quy định của pháp luật nhưng căn cứ tiểu mục b.2 mục b khoản 2.3 Nghị quyết số 02/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên không bị vô hiệu, nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn công nhận

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông VH, bà TH với ông LT, bà TP là phù hợp.

[2.2] Đối với diện tích đất chuyển nhượng theo kết quả đo đạc là 397m<sup>2</sup>, mặc dù theo ông VH, bà TH cho rằng ông LT, bà TP đã sử dụng nhiều hơn phần diện tích đất ông, bà đã chuyển nhượng; vợ chồng ông bà không thống nhất kết quả đo đạc, Tòa án cũng đã giải thích cho ông VH, bà TH về kết quả đo đạc nhưng ông VH, bà TH cũng không có đơn yêu cầu đo đạc lại. Hơn nữa, qua xem xét thì thấy rằng, từ khi thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông LT, bà TP thì ông VH, bà TH đã bàn giao đất cho ông LT, bà TP xây nhà ở, xây tường bao quanh đất, sử dụng ổn định từ năm 2014 đến nay. Do vậy, việc ông LT, bà TP sử dụng đất nhận chuyển nhượng là do chính ông VH, bà TH bàn giao, chỉ mốc giới để xây tường bao kiên cố trong quá trình sử dụng. Khi thỏa thuận chuyển nhượng, các bên thống nhất diện tích đất là 10m x 40m, tương đương diện tích 400m<sup>2</sup>; theo kết quả đo đạc thể hiện diện tích đất ông LT, bà TP sử dụng là 397m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 68 tờ bản đồ 15 xã TT là phù hợp với diện tích đất các bên thỏa thuận ban đầu.

Mặt khác, qua kết quả đo đạc diện tích đất theo hiện trạng thì phần diện tích đất liên quan đến tranh chấp có lệch ranh so với bản đồ địa chính, trong đó có 10,7m<sup>2</sup> thuộc ranh đường đi theo bản đồ địa chính. Khi đo đạc thì phần diện tích đất tranh chấp được đo từ mép đường nhựa lớn, con đường theo hiện trạng đã được đổ nhựa, mở rộng hơn so với đường trước đây. Như vậy, mặc dù diện tích đo đạc theo hiện trạng thể hiện có lệch ranh so với bản đồ địa chính và có bao gồm 10,7m<sup>2</sup> thuộc ranh đường đi theo bản đồ địa chính nhưng diện tích đất này là không lớn. Do vậy, căn cứ theo diện tích đất đo đạc thực tế 397m<sup>2</sup> làm cơ sở giải quyết vụ án là phù hợp.

[2.3] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 397m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 68 xã TT Hội đồng xét xử thấy rằng: Nguồn gốc diện tích đất thửa 68 được Ủy ban nhân dân huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2007, năm 2012 thì vợ chồng ông VH, bà TH nhận chuyển nhượng lại của người khác, đến ngày 14/9/2016 mới được điều chỉnh sang tên cho ông VH, bà TH. Ngày 30/9/2016 vợ chồng ông VH, bà TH đã đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất này để vay vốn Ngân hàng A – Chi nhánh Lâm Đồng theo hợp đồng thế chấp số 25354.16.745.2930969.BĐ được công chứng tại Văn phòng công chứng Lâm Hà (Nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu An) số 6772, quyền số 15TP/CC-SCC/HĐGD.

Xét về trình tự hợp đồng thế chấp giữa các bên đúng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, khi ký kết hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp phía ông VH, bà TH không cung cấp thông tin cho phía Ngân hàng đối với diện tích đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông LT, bà TP từ năm 2014, đã xây nhà ở ổn định; phía Ngân

hàng cũng không thực hiện việc xem xét, xác minh thẩm định tài sản mà vẫn cho ông VH, bà TH thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất thửa 68, trong đó có phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông LT, bà TP là không đúng qui định của pháp luật. Mặt khác, tổng diện tích đất thửa 68 tờ bản đồ 15 xã TT là 14.975m<sup>2</sup>, Ngân hàng cho vợ chồng ông VH, bà TH vay số tiền là 700.000.000đ. Hiện nay, ông VH, bà TH đã trả được một phần nợ vay, còn nợ lại số tiền khoảng 400.000.000đ; hơn nữa diện tích đất ông VH, bà TH chuyển nhượng cho ông LT, bà TP chiếm phần nhỏ trong diện tích đất thửa 68 cũng không ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với ông VH, bà TH. Do công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông LT, bà TP với ông VH, bà TH đối với diện tích đất 397m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 68 tờ bản đồ 15 xã TT nên cần hủy một phần hợp đồng thế chấp số 25354.16.745.2930969.BĐ giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Quân đội – Chi nhánh Lâm Đồng với vợ chồng ông VH, bà TH đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Lâm Hà (*Nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu An*) số 6772, quyền số 15TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/9/2016 đối với diện tích đất 397m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 68 tờ bản đồ 15 xã TT, huyện X là phù hợp.

[2.4] Đối với việc vợ chồng ông VH, bà TH yêu cầu vợ chồng ông LT, bà TP phải đóng bộ cửa mới do thi công cửa bị lỗi. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã giải thích các quy định của pháp luật, nếu có yêu cầu phản tố thì phải làm đơn nhưng vợ chồng ông VH, bà TH không làm đơn. Bên cạnh đó, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với toàn bộ tài sản liên quan đến tranh chấp thì xác định, thực tế có việc ông LT, bà TP thi công cửa chính và cửa nách nhà ông VH, bà TH bị lỗi kỹ thuật, không đảm bảo tính thẩm mỹ nhưng việc thi công cửa được thực hiện xong từ năm 2015, vợ chồng ông VH, bà TH đã sử dụng cửa từ đó đến nay không có tranh chấp hay yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết, cho đến khi ông LT, bà TP tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông VH, bà TH mới có ý kiến là không phù hợp, cần tách ra để xem xét giải quyết bằng vụ án khác khi có đơn yêu cầu.

[2.5] Đối với số tiền cản trừ chuyển nhượng đất từ tiền công làm các công trình đồ gỗ theo tính toán cũng như xác nhận của các bên đương sự thì vợ chồng ông LT, bà TP đã thanh toán dư cho ông VH, bà TH số tiền là 10.223.000đ. Quá trình giải quyết vụ án đến nay ông LT, bà TP thống nhất không ý kiến hay yêu cầu gì đối với khoản tiền này nên Tòa án không xem xét giải quyết.

[2.6] Từ những phân tích trên, cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng và toàn diện toàn bộ nội dung vụ án nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông VH, bà TH cần giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[3] Về chi phí tố tụng: Toàn bộ chi phí cho việc đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ là 3.779.000đ đã được quyết toán xong. Tại phiên tòa, người đại diện theo

ủy quyền của nguyên đơn tự nguyện nhận chịu. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của đương sự và phù hợp với quy định của pháp luật nên cần ghi nhận.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên vợ chồng ông VH, bà TH phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên.*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 1, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng Phan VH, bà Bùi TH, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Phan LT, bà Đinh TP về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*” với bị đơn vợ chồng ông Phan VH, bà Bùi TH.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*Hợp đồng trao đổi*) theo giấy viết tay ngày 25/9/2014 (*ngày 02/9/2014 âm lịch*) giữa vợ chồng ông Phan VH, bà Bùi TH với vợ chồng ông Phan LT, bà Đinh TP đối với diện tích đất 397m<sup>2</sup> (*chưa trừ lộ giới*) thuộc một phần thửa 68, tờ bản đồ 15 xã TT, huyện X, tỉnh Lâm Đồng.

Hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 25354.16.745.2930969.BĐ giữa Ngân hàng A – Chi nhánh Lâm Đồng với vợ chồng ông Phan VH, bà Bùi TH đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Lâm Hà (*nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu An*) số 6772, quyển số 15TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/9/2016 đối với diện tích đất 397m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 68 tờ bản đồ 15 xã TT, huyện X, tỉnh Lâm Đồng.

Vợ chồng ông Phan LT, bà Đinh TP và vợ chồng ông Phan VH, bà Bùi TH có trách nhiệm 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 điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (*Có họa đồ kèm theo*).

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Phan LT, bà Đinh TP chịu số tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.779.000đ (*Ba triệu bảy trăm bảy mươi chín nghìn đồng*). Số tiền này ông Phan LT, bà Đinh TP đã nộp đủ và đã được quyết toán xong.



### 3. Về án phí:

#### - Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Buộc vợ chồng ông Phan VH, bà Bùi TH phải chịu 600.000đ (*Sáu trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

+ Vợ chồng ông Phan LT, bà Đinh TP được nhận lại số tiền 600.000đ tạm ứng án phí đã tạm nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0007614 ngày 03/8/2020 và số 0002679 ngày 29/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Lâm Đồng.

- Án phí phúc thẩm: Vợ chồng ông Phan VH, bà Bùi TH phải chịu 600.000đ án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào số tiền 600.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002820 ngày 20/12/2021 và số 0002821 ngày 20/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện X. Vợ chồng ông VH, bà TH đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

### 4. 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 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:**

- TAND huyện X, tỉnh Lâm Đồng (01);
- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Chi Cục THADS huyện X, tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- Đương sự (03);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (02).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**Nguyễn Văn Đức**

