

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 24/2018/DS-PT

Ngày: 06 - 3 - 2018

V/v tranh chấp dân sự về 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 Nguyễn Hữu Hồng

Các Thẩm phán: Ông Bùi Hữu Nhân
Bà Vũ Thị Nguyệt

- 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 06 tháng 3 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 143/2017/DS-PT ngày 07 tháng 11 năm
2017 về việc “Tranh chấp dân sự về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2017/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2017
của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 288/2017/QĐ-PT ngày
24 tháng 11 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị T; nơi cư trú tại thôn ĐG, xã LĐ, huyện BL,
tỉnh Lâm Đồng.

- *Bị đơn:* Vợ chồng ông Trần Thanh A, bà Vũ Thị B; cùng cư trú tại thôn
ĐG, xã LĐ, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Hữu C; nơi cư trú tại thôn ĐG, xã LĐ, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng.

2. Bà Nguyễn Thị H; nơi cư trú tại thôn ĐG, xã LĐ, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng.

3. Vợ chồng ông Đỗ Văn D, bà Nguyễn Thị E; cùng cư trú tại thôn ĐG, xã LĐ, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị T - Nguyên đơn.

(nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa; ông Nguyễn Hữu C có đơn xin xét xử vắng mặt; bà Nguyễn Thị H, ông Đỗ Văn D, bà Nguyễn Thị E vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm,

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày: Vào năm 2011 vợ chồng ông bà có bán cho vợ chồng ông A, bà B một số đất sinh và diện tích vườn cà phê 10.872m² thuộc thửa đất số 235, tờ bản đồ số 93-1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 011799 do UBND huyện Bảo Lâm cấp ngày 17/02/1998 mang tên Nguyễn Hữu C với giá 470.000.000đ. Vợ chồng ông A, bà B đã thanh toán tiền gốc và lãi theo thỏa thuận là 489.000.000đ, còn nợ 10.000.000đ khi nào hai bên giải quyết xong đường đi rộng 2m chạy dài từ đường liên thôn vào tới lô đất thì vợ chồng ông A, bà B sẽ trả hết. Ngoài ra, đối với tiền mua bán đất sinh thì ông A, bà B vẫn còn nợ 5.000.000đ.

Nay bà yêu cầu vợ chồng ông A, bà B phải trả lại số tiền 15.000.000đ và yêu cầu tính lãi suất 2,5%/tháng đối với số tiền 5.000.000đ từ ngày 22/02/2013 cho đến khi giải quyết xong vụ án.

Đối với yêu cầu phản tố của vợ chồng ông A, bà B yêu cầu vợ chồng bà phải mở 01 con đường đi rộng 02 mét, chiều dài chạy dài từ đường liên thôn vào tới đất nhà ông A, bà B thì vợ chồng bà cho rằng: Trước đó vợ chồng bà bán đất cho bà H đã có thỏa thuận trừ đất làm lối đi. Tuy nhiên bà H đã bán đất cho người khác mà không trừ lối đi. Vì vậy, vợ chồng bà yêu cầu bà H trả lại con đường để vợ chồng bà giao lối đi cho vợ chồng ông A, bà B.

- *Theo bản tự khai của bị đơn vợ chồng ông A, bà B trình bày:* Vợ chồng ông bà thống nhất với lời trình bày của bà T về việc mua bán chuyển nhượng đất và giá tiền mà hai bên đã thanh toán. Việc chuyển nhượng đất nói trên hai bên đã thỏa thuận bên bán phải trừ 01 con đường đi có chiều rộng 02 mét, chiều dài chạy từ đường liên thôn vào tới đất nhà ông bà. Tuy nhiên, vợ chồng ông C, bà T không thực hiện đúng như cam kết trong Giấy sang nhượng đất cà phê lập ngày 13/6/2011. Hiện tại, vợ chồng ông bà phải đi nhờ qua đất của vợ chồng ông D, bà E. Do đó, vợ chồng ông bà yêu cầu vợ chồng ông C, bà T phải thanh toán giá trị đất

và cây trồng trên phần đất mà vợ chồng ông bà đang sử dụng làm lối đi (đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo Lâm đã đo vẽ diện tích 54m² đất nông nghiệp thuộc một phần thửa đất số 219, tờ bản đồ số 40 xã LD, huyện BL). Vợ chồng ông bà đồng ý trả lại cho vợ chồng ông C, bà T số tiền 15.000.000đ còn thiếu và không đồng ý trả lãi.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu C trình bày:* Ông C thống nhất như lời trình bày của bà Nguyễn Thị T và không có ý kiến bổ sung gì thêm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Đỗ Văn D, bà Nguyễn Thị E trình bày:* Vợ chồng ông bà là chủ sử dụng thửa đất số 219, tờ bản đồ số 40, xã LD, huyện BL. Do vợ chồng ông A, bà B mua đất của vợ chồng ông C, bà T nhưng không có lối đi, nên vợ chồng ông bà đã cho vợ chồng ông A, bà B đi nhờ trên phần đất đó. Nay vợ chồng ông A, bà B yêu cầu mở lối đi qua thửa đất số 219 thì vợ chồng ông bà đồng ý. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2017/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm đã xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T đối với vợ chồng ông Trần Thanh A, bà Vũ Thị B về việc “Tranh chấp về quyền đòi lại tài sản”. Buộc vợ chồng ông Trần Thanh A, bà Vũ Thị B có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thị T số tiền 16.845.400đ, trong đó nợ gốc là 15.000.000đ, nợ lãi là 1.845.400đ

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Trần Thanh A, bà Vũ Thị B đối với vợ chồng ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thị T về việc “Tranh chấp quyền về lối đi qua bất động sản liền kề”. Buộc vợ chồng ông Đỗ Văn D, bà Nguyễn Thị E phải mở một lối đi chung để vợ chồng ông Trần Thanh A, bà Vũ Thị B đi lại vào vườn. Lối đi chung là phần diện tích 54m² từ đường liên thôn vào tới đất của nhà ông Trần Thanh A, bà Vũ Thị B thuộc một phần thửa đất số 219, tờ bản đồ số 40 tại thôn ĐG, xã LD, huyện BL của vợ chồng ông Đỗ Văn D, bà Nguyễn Thị E. Hình dạng, kích thước cụ thể theo trích đo địa chính thửa đất ngày 02/12/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo Lâm.

Buộc vợ chồng ông Đỗ Văn D, bà Nguyễn Thị E phải chặt bỏ toàn bộ 06 cây cà phê cao sản loại A giai đoạn kinh doanh, 01 cây cà phê cao sản loại A 02

năm tuổi, 01 cây cà phê cao sản loại A trên 10 năm tuổi và 07 cây chè loại B trên diện tích đất 54m² để làm lối đi.

Vợ chồng ông Đỗ Văn D, bà Nguyễn Thị E phải có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại diện tích đất theo quy định của pháp luật.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thị T phải bồi thường cho vợ chồng ông Đỗ Văn D, bà Nguyễn Thị E số tiền 7.911.050đ.

Đình chỉ yêu cầu của vợ chồng ông Trần Thanh A, bà Vũ Thị B đối với vợ chồng ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thị T về việc đòi lại số tiền 20.000.000đ tiền mua bán đất sinh. Vợ chồng ông Trần Thanh A, bà Vũ Thị B có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án dân sự trên theo thủ tục chung.

Ngoài ra bản án còn tuyên về số tiền chi phí thẩm định giá, đo vẽ, số tiền án phí và trách nhiệm thi hành án theo quy định.

Ngày 24/8/2017 nguyên đơn bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo với nội dung bản án sơ thẩm không giải quyết tranh chấp giữa gia đình bà và bà Nguyễn Thị H về lối đi, theo bà đây chính là tranh chấp chủ yếu nhưng chưa được giải quyết trong vụ án.

Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử (*sau đây gọi là HĐXX*) xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo, buộc bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả lại lối đi như đã thỏa thuận để vợ chồng bà mở lối đi cho vợ chồng ông A, bà B. Không đồng ý thanh toán khoản tiền đất làm lối đi cho vợ chồng ông D, bà E như bản án sơ thẩm đã tuyên xử.

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu và lời trình bày tại cấp sơ thẩm, đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông D, bà E đồng ý quyết định của bản án sơ thẩm, không có ý kiến gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc Thẩm phán và các đương sự đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm đồng thời đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 1 Điều 308 BLTTDS không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa; ý kiến của các bên đương sự về nội dung kháng cáo của nguyên đơn; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến trình bày của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Đây là vụ án tranh chấp dân sự liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ đã được các bên thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Hữu C và vợ chồng ông Trần Thanh A, bà Vũ Thị B. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Đòi lại tài sản và tranh chấp quyền về lối đi qua bất động sản liền kề” là chưa chính xác nên cần xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp dân sự về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” để áp dụng đúng pháp luật vào quá trình giải quyết vụ án.

[2] Về chủ thể tham gia tố tụng và nội dung tranh chấp:

Theo lời trình bày của các bên đương sự thì nội dung vụ án được xác định như sau: Vào ngày 13/6/2011 giữa vợ chồng bà T, ông C và vợ chồng ông A, bà B có phát sinh giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 10.872m², hai bên có viết giấy sang nhượng đất cả phê và giao đất cho bên nhận chuyển nhượng sử dụng như đã thỏa thuận. Ngày 30/12/2011 bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng và cam kết với nội dung “*Hôm nay ngày 30/11/2011 Âm, tôi đã nhận đủ số tiền do anh A trả tôi cả gốc + lãi. (Hai trăm mười chín triệu). Anh A giữ lại của tôi (Mười triệu) khi nào giải quyết xong Hai mét đường, anh sẽ trả tôi (Mười triệu) trên. Ký tên Nguyễn Hữu C; người làm chứng ký tên Mai Thị Đ*” (BL 05). Ngày 24/11/2012 hai bên tiếp tục ký giấy cam kết với nội dung “*Về phần vợ chồng ông C; khi thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông A, ông C có thống nhất có thêm diện tích phần đường cho ông A theo nguyên văn, đường đi tính từ đường chính vào 2m tới đất ông C. Như vậy ông bà C cam kết sẽ thực hiện việc làm và giao cho ông A con đường theo đúng thỏa thuận. Nhưng vì lý do khách quan (đang có tranh chấp) nếu sau khi giải quyết xong tôi sẽ bàn giao ngay cho vợ chồng ông A. Về phần vợ chồng ông A, bà B có trách nhiệm giao trả cho vợ chồng ông C số tiền 10.000.000đ (Mười triệu đồng) ngay khi vợ chồng ông C giao đường đúng theo thỏa thuận...*” (BL 01). Như vậy khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất các bên có thỏa thuận điều kiện có liên quan đến lối đi, các bên đều đã được biết lối này đang có tranh chấp và lối đi sẽ được bàn giao sau khi giải quyết xong tranh chấp. Tại thời điểm

Tòa án thụ lý vụ án tranh chấp giữa nguyên đơn vợ chồng bà T với bị đơn vợ chồng ông A thì các nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất nói trên chưa được các bên thực hiện đúng theo cam kết, bên chuyển nhượng đất chưa giao lối đi và bên nhận chuyển nhượng chưa giao khoản tiền 10.000.000đ còn giữ lại. Cấp sơ thẩm phải xem xét đánh giá điều kiện khởi kiện của các bên để thụ lý hay không thụ lý theo đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Nếu cấp sơ thẩm giải quyết vụ án theo yêu cầu của các bên đương sự thì phải làm rõ tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa vợ chồng bà T và vợ chồng ông A có nêu vấn đề về lối đi liên quan đến nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị H hay không; làm rõ có sự thỏa thuận lối đi giữa vợ chồng bà T, ông C và bà Nguyễn Thị H hay không theo Giấy bán đất ghi năm 1988 (BL 40), đồng thời cần làm rõ nội dung thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất giữa bà H với ông Trần Tiến M theo giấy nhượng đất ngày 15/7/1994 (BL 39) là người đang sử dụng diện tích đất mà bà H đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà T, ông C để đưa vào tham gia tố tụng nhằm đảm bảo đầy đủ quyền lợi của các bên đương sự trong vụ án. Những vấn đề trên chưa được làm rõ, nhưng cấp sơ thẩm buộc vợ chồng nguyên đơn thanh toán phần giá trị lối đi qua bất động sản liền kề cho vợ chồng ông D, bà E theo yêu cầu của bị đơn là không có căn cứ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể khắc phục được. Từ những nhận định trên HĐXX cấp phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, hủy bản án dân sự sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí: Tiền án phí dân sự sơ thẩm sẽ được ấn định khi vụ án được giải quyết lại. Do hủy bản án sơ thẩm có liên quan đến kháng cáo của nguyên đơn nên đương sự có kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Áp dụng Pháp lệnh Số 10/2009/UBTVQH12 ngày 19/2/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án và Nghị quyết Số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T đối với bị đơn vợ chồng ông Trần Thanh A, bà Vũ Thị B.

Xử:

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2017/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí:

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2015/0004883 ngày 09/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm.

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

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh LD;
- TAND huyện Bảo Lâm (02);
- Phòng KTNV&THA
- Các đương sự;
- Lưu AV - HS.

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

(Đã ký)

Nguyễn Hữu Hồng