

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 69/2022/DS-PT

Ngày: 09 - 6 - 2022

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Tâm

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Châu Thạch

Bà Lê Thị vân

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Khánh Thành - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Võ Thị Kim Anh
- Kiểm sát viên tham G phiên tòa.

Ngày 09 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 187/2021/TLPT-DS ngày 26 tháng 11 năm 2021 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2021/DSST ngày 28/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 352/2021/QĐ-PT ngày 14/12/2021; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 99/2022/QĐ-PT ngày 26/5/2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Vợ chồng ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1967, bà Nguyễn Tuyết T2, sinh năm 1978; Cùng trú tại: Thôn 3, xã T, huyện L, tỉnh Đ. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Vợ chồng ông Võ Văn G, sinh năm 1969, bà Trần Thị N, sinh năm 1973; Cùng trú tại: Số 87A Nguyễn Văn Cừ, tổ 13, phường S, thành phố L, tỉnh Đ. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Bùi Công T, sinh năm: 1995; địa chỉ: Phòng A 107, Khối A3, Chung cư Ngô Quyền, Phường 6, Thành phố L, tỉnh Đ. Văn bản ủy quyền ngày 14/3/2022. Có mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Võ Văn G, bà Trần Thị N

Người kháng nghị: Viện trưởng - Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Tuyết T2 trình bày: Ngày 19/10/2020, vợ chồng ông bà có thỏa thuận với vợ chồng ông G, bà N để chuyển nhượng diện tích 10.376m² đất trồng cây lâu năm thuộc các thửa đất số 279+95+68, tờ bản đồ số 68 (cũ) tọa lạc tại Thôn 12, xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm với giá 2.040.000.000đ; ông, bà đã đặt cọc số tiền 200.000.000đ ngay khi ký kết hợp đồng đặt cọc. Hai bên thỏa thuận sau khi hợp đồng được công chứng thì ông bà sẽ T2 toán số tiền 1.800.000.000đ (kể từ ngày 19/10/2020 đến ngày 04/11/2020) bên mua sẽ ra công chứng trả đủ số tiền trên. Đến hẹn ngày 04/11/2020, ông, bà đã Go đủ số tiền 1.800.000.000đ như thỏa thuận cho vợ chồng ông G, bà N và hai bên đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và T sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật được công chứng tại Văn phòng công chứng Đặng Thị X. Số tiền còn lại là 40.000.000đ hẹn khi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ Go hết. Sau khi nộp hồ sơ vào bộ phận một cửa thì không sang tên được do đất bị thiếu diện tích.

Nay vợ chồng ông T, bà T2 khởi kiện yêu cầu công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và T sản gắn liền với đất nói trên đối với diện tích đất thực tế được đo đạc lại theo bản đồ mới là 7.618m² thuộc thửa đất số 77, tờ bản đồ số 29 (mới) tọa lạc tại Thôn 12, xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm. Đối với diện tích đất còn thiếu 2.758m² thì ông bà yêu cầu vợ chồng ông G, bà N phải T2 toán lại giá trị bằng tiền theo giá tiền thỏa thuận khi mua bán 200.000.000đ/sào thành tiền là 551.600.000đ và đồng ý trả cho vợ chồng ông G, bà N số tiền chuyển nhượng còn thiếu 40.000.000đ.

Theo bản trình bày, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn vợ chồng ông Võ Văn G, bà Trần Thị N trình bày: Vào ngày 19/10/2020, vợ chồng ông bà có thỏa thuận với vợ chồng ông T, bà T2 để chuyển nhượng các thửa đất số 279+95+68, tờ bản đồ số 68 (cũ) theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 892780; AD 892779 và AD 892598 đều do Ủy ban nhân dân huyện Bảo Lâm cấp ngày 22/9/2005 tọa lạc tại Thôn 12, xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm với giá thỏa thuận là 2.040.000.000đ, ông, bà đã nhận số tiền đặt cọc 200.000.000đ. Hai bên thỏa thuận kể từ ngày 19/10/2020 đến ngày 04/11/2020 hai bên sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng và vợ chồng ông T, bà T2 phải T2 toán tiếp số tiền 1.800.000.000đ. Đến ngày 04/11/2020, hai bên đã đến Văn phòng công chứng Đặng Thị Xuân để công chứng chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và T sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật và vợ chồng ông G, bà N đã nhận đủ số tiền 1.800.000.000đ. Sau khi nộp hồ sơ thì bộ phận một cửa yêu cầu vợ chồng ông G, bà N phải làm thủ tục

cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới làm thủ tục chuyển nhượng được. Vì vậy, từ đó đến nay vợ chồng ông G, bà N đang làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, đến thời điểm hiện tại (ngày 07/7/2021) thì vợ chồng ông G, bà N chưa nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới.

Nay vợ chồng ông T, bà T2 khởi kiện yêu cầu công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và T sản gắn liền với đất nói trên đối với diện tích đất thực tế được đo đạc lại theo bản đồ mới là 7.618m² thuộc thửa đất số 77, tờ bản đồ số 29 (mới) tọa lạc tại Thôn 12, xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm thì vợ chồng ông bà đồng ý sang tên vì đất ông bà đã Go đất nhưng yêu cầu vợ chồng ông T, bà T2 trả xong số tiền 40.000.000đ còn thiếu.

Đối với yêu cầu của vợ chồng ông T, bà T2 về việc yêu cầu vợ chồng ông bà phải T2 toán lại giá trị bằng tiền theo giá tiền thỏa thuận khi mua bán là 200.000.000đ/sào đối với diện tích đất còn thiếu 2.758m² so với hợp đồng, thành tiền là 551.600.000đ thì vợ chồng ông bà không đồng ý, lý do là vợ chồng ông bà chỉ thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp chứ không thỏa thuận bán theo sào.

Tòa án tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2021/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Tuyết T2 đối với vợ chồng ông Võ Văn G, bà Trần Thị N và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện phản tố của vợ chồng ông Võ Văn G, bà Trần Thị N đối với vợ chồng ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Tuyết T2 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Công nhận một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Tuyết T2 với vợ chồng ông Võ Văn G, bà Trần Thị N đã được Văn phòng công chứng Đặng Thị Xuân chứng thực ngày 04 tháng 11 năm 2020 có hiệu lực.

- Buộc vợ chồng ông Võ Văn G, bà Trần Thị N phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Tuyết T2 đối với diện tích 7.618m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 77, tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại Thôn 12, xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

- Trường hợp vợ chồng ông Võ Văn G, bà Trần Thị N không chịu làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho vợ chồng ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Tuyết T2 thì buộc vợ chồng ông Võ Văn G, bà Trần Thị N phải Go cho vợ chồng ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Tuyết T2 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất số hiệu DB 812640 do Sở T nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày

18/6/2021 mang tên ông Võ Văn G, bà Trần Thị N để vợ chồng ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Tuyết T2 liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật sau khi bản án này có hiệu lực pháp luật.

- Buộc vợ chồng ông Võ Văn G, bà Trần Thị N phải trả cho vợ chồng ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Tuyết T2 số tiền 551.600.000đ (Năm trăm năm mươi một triệu sáu trăm nghìn đồng).

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Tuyết T2 phải trả cho vợ chồng ông Võ Văn G, bà Trần Thị N số tiền 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/10/2021, vợ chồng ông Võ Văn G và bà Trần Thị N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 27/10/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát tỉnh Lâm Đồng ban hành Quyết định kháng nghị số 470/QĐKNPT-VKS-DS yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2021/DSST ngày 28/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm vì chưa thu thập T liệu chứng cứ đầy đủ, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Go hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa hôm nay,

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Võ Văn G, bà Trần Thị N vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Tuyết T2 đề nghị Tòa án giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu:

- Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định. Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự cũng đã chấp hành đầy đủ giấy báo của Tòa án, thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình tại phiên tòa phúc thẩm.

- Về nội dung: Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2021/DSST ngày 28/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm. Go hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn vợ chồng ông T, bà T2 khởi kiện yêu cầu công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và T sản gắn liền với đất được ký kết vào ngày 19/10/2020 và ngày 04/11/2020 đối với diện tích đất thực tế được đo đạc lại theo bản đồ mới là 7.618m² thuộc thửa đất số 77, tờ bản đồ số 29 (mới) tọa lạc tại Thôn 12, xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm. Đối với diện tích đất còn thiếu 2.758m² thì ông bà yêu cầu vợ chồng ông G, bà N phải T2 toán lại giá trị bằng tiền theo giá tiền thỏa thuận khi mua bán 200.000.000đ/sào thành tiền là 551.600.000đ và đồng ý trả cho vợ chồng ông G, bà N số tiền chuyển nhượng còn thiếu là 40.000.000đ. Còn bị đơn ông G, bà N không đồng ý T2 toán lại giá trị bằng tiền theo giá tiền thỏa thuận khi mua bán là 200.000.000đ/sào đối với diện tích đất còn thiếu 2.758m² so với hợp đồng, thành tiền là 551.600.000đ và ông G, bà N cho rằng vợ chồng ông bà chỉ thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp không thỏa thuận bán theo sào nên các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông G, bà N và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng thấy rằng:

[2.1] Theo hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 19/10/2020 thể hiện: Ông Võ Văn G, bà Trần Thị N thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Tuyết T2 các thửa đất số 279, 95, 68 cùng tờ bản đồ số 68 theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD892780, AD892779, AD892598 do Ủy ban nhân dân huyện Bảo Lâm cấp ngày 22/9/2005 tại thôn 12, xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm; với giá chuyển nhượng là 2.040.000.000đ; đặt cọc trước 200.000.000đ; số tiền còn lại 1.840.000.000đ sẽ T2 toán sau khi hợp đồng công chứng chuyển nhượng được ký kết; kể từ ngày 19/10/2020 đến ngày 04/11/2020 ông T, bà T2 sẽ ra công chứng và trả số tiền thiếu còn lại. Có chữ ký xác nhận của bên chuyển nhượng là ông G, bà N; chữ ký xác nhận của bên nhận chuyển nhượng là ông T, bà T2; chữ ký xác nhận của người làm chứng là ông Phiên, ông Nhà.

[2.2] Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và T sản gắn liền với đất ngày 04/11/2020 thể hiện: Ông G, bà N chuyển nhượng cho ông T, bà T2 các quyền sử dụng đất bao gồm: Diện tích đất 4.390m² thuộc thửa đất số 95; diện tích 3.390m² thuộc thửa đất số 68; diện tích 2.596m² thuộc thửa đất số 279 cùng tờ bản đồ số 68 tại thôn 12, xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm; với giá chuyển nhượng 400.000.000đ; hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng Đặng Thị Xuân chứng thực vào ngày 04/11/2020.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất số DB812640 do Sở T nguyên và Môi trường tỉnh Lâm

Đồng cấp vào ngày 18/6/2021 đứng tên ông Võ Văn G, bà Trần Thị N đối với diện tích đất 7.618m² thuộc thửa đất số 77 tờ bản đồ số 29 tại xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, được cấp đổi từ giấy chứng nhận số AD892780 và AD892779 do Ủy ban nhân dân huyện Bảo Lâm cấp ngày 22/9/2005; thửa đất số 68 và 95 tờ bản đồ số 68 nay đổi thành thửa đất số 77 tờ bản đồ số 29. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cũng phù hợp với thông tin hồ sơ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo Lâm xác nhận ngày 25/3/2021 về hình thể của thửa đất số 77 mới phù hợp với hình thể của thửa đất số 68 và 95 cũ.

Theo biên bản xác minh ngày 07/01/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng thể hiện: Thửa đất số 68, 95 và 279 cùng tờ bản đồ số 68 cũ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông G, bà N. Còn thửa đất số 69 tờ bản đồ số 68 cũ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Vũ Thị Vương. Năm 2021, ông G, bà N làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới theo hệ thống đo đạc bản đồ năm 2019 thì thửa đất số 68 và 95 tờ bản đồ số 68 cũ được hợp thành thửa đất số 77 tờ bản đồ số 29 mới và hiện nay ông G, bà N đang quản lý, sử dụng thửa đất số 77 này. Thửa đất số 279 tờ bản đồ số 68 cũ thuộc một phần thửa đất số 69 mới tờ bản đồ số 29 mới thì hiện nay bà Vũ Thị Phương đang quản lý, sử dụng.

Theo Văn bản số 3714/CV-CN.BLA ngày 13/5/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo Lâm thể hiện: Việc hộ ông Trần Văn T2 được cấp thửa đất số 68, 95, 279 theo ba giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên vào ngày 22/9/2005 và sau đó hộ ông T2 chuyển nhượng cả ba thửa đất nêu trên cho ông G, bà N vào năm 2018 thì tại thời điểm đăng ký chuyển nhượng Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo Lâm không tiến hành xác minh đo đạc mà chỉ thực hiện đăng ký theo thông tin tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Căn cứ kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo Lâm, kết quả đo đạc được chủ sử dụng đất và các hộ liên kề ký xác nhận ranh giới sử dụng đất ổn định không tranh chấp có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Lộc Thành và đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất của ông G, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo Lâm đã tiến hành thủ tục cấp đổi thửa đất số 68 và 95 tờ bản đồ số 68 cũ thành thửa đất số 77 tờ bản đồ số 29 mới theo yêu cầu của chủ sử dụng đất.

Căn cứ kết quả cung cấp thông tin lồng ghép giữa hệ thống bản đồ đo đạc theo quy trình 299 và hệ thống bản đồ đo đạc phê duyệt năm 2021 xã Lộc Thành ngày 13/01/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo Lâm thửa đất số 279 tờ bản đồ số 68 cũ thuộc một phần thửa đất số 69 tờ bản đồ số 29 mới và sổ mục kê đứng tên ông K'Quê. Theo trích lục họa đồ thửa đất số 279 được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông T2 vào năm

2005 đến năm 2018 thì chuyển nhượng cho ông G, bà N thì thửa đất 279 nằm giữa thửa đất số 68 và 69. Tuy nhiên, theo trích lục họa đồ cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 77 mới thì phần diện tích đất thuộc thửa đất số 68 cũ không còn tiếp giáp với thửa đất số 279 Na mà tiếp giáp với thửa đất số 69 nghĩa là không có thửa đất số 279.

Đối với thửa đất số 279 ông G, bà N là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng trên thực tế thì ông G, bà N không phải là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất này nên việc Viện kiểm sát kháng nghị và cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh, thu thập chứng cứ, không lấy ý kiến của cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan đến thửa đất số 279 để xác định hiện nay hai thửa đất này hiện nay ở đâu, ai là người quản lý, sử dụng. Do ông G, bà N không phải là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng và Tòa án đã tiến hành việc xác minh, thu thập chứng cứ liên quan đến thửa đất số 279 thì hiện nay ông G, bà N không quản lý, sử dụng thửa đất này.

Như vậy, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông G, bà N và ông T, bà T2 ngày 04/11/2020 thì các thửa đất chuyển nhượng gồm 68, 95, 279. Theo đó thửa đất số 68 và 95 đã được đổi thành thửa đất số 77 với tổng diện tích là 7.618m² đã Go cho nguyên đơn quản lý, sử dụng. Còn lại thửa đất số 279 như nhận định trên do ông K'Quẻ đăng ký trong sổ mục kê và là người quản lý, sử dụng và ông G, bà N cũng không Go diện tích 2.596m² thuộc thửa đất số 279 cho ông T, bà T2 theo hợp đồng đã ký kết. Do đó, cần buộc ông G, bà N phải trả lại cho ông T, bà T2 số tiền tương ứng với diện tích 2.596m² thuộc thửa đất số 279 như cấp sơ thẩm là có căn cứ.

Tổng diện tích đất ông G, bà N chuyển nhượng cho ông T, bà T2 là 10.376m² (bao gồm: Diện tích đất 4.390m² thuộc thửa đất số 95; diện tích 3.390m² thuộc thửa đất số 68; diện tích 2.596m² thuộc thửa đất số 279 cùng tờ bản đồ số 68 tại thôn 12, xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm); theo hợp đồng được chứng thực theo quy định của pháp luật thể hiện giá chuyển nhượng là 400.000.000đ. Tuy nhiên, cả ông G, ông N và ông T, bà T2 đều xác định giá chuyển nhượng thực tế là 2.040.000.000đ. Do đó, cần xác định giá trị chuyển nhượng thực tế là 2.040.000.000đ, ông T, bà T2 đã T2 toán được 2.000.000.000đ, còn lại 40.000.000đ chưa T2 toán. Do xác định, giá trị chuyển nhượng của diện tích đất 10.376m² là 2.040.000.000đ, tương ứng là 196.608đ/m² nên nguyên đơn ông T, bà T2 xác định giá trị chuyển nhượng 200.000.000đ/sào là có căn cứ.

Đối với thửa đất số 68 và 95 với tổng diện tích là 7.780m² và đã được cấp đổi thành thửa đất số 77 với diện tích 7.618m². Mặc dù, thửa đất cấp đổi có diện tích ít hơn thửa đất ban đầu là 162m². Trong quá trình giải quyết tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đều thừa nhận đối với kết quả đo đạc liên quan đến

thửa đất số 77, các đương sự cũng không yêu cầu đo đạc lại và ông T, bà T2 cũng đã nhận diện tích của thửa đất số 68 và 95 (nay là thửa 77) trên thực địa để quản lý, sử dụng nên Tòa án cấp sơ thẩm công nhận một phần hợp đồng theo diện tích đất thực tế là 7.618m² là có căn cứ, nhưng lại buộc các bên phải lập hợp đồng chuyển nhượng đối với phần diện tích này là thừa.

Do bị đơn ông G, bà N chưa Go diện tích đất 2.596m² thuộc thửa đất số 279 cho ông T, bà T2 nên cần buộc bị đơn phải T2 toán lại cho nguyên đơn số tiền 2.596m² x 200.000.000đ/sào = 519.200.000đ. Tuy nhiên, ông T, bà T2 thừa nhận trong tổng số tiền 2.040.000.000đ chuyển nhượng còn thiếu số tiền 40.000.000đ chưa T2 toán thì đây là nghĩa vụ T2 toán của nguyên đơn trong hợp đồng chuyển nhượng nói trên, cấp sơ thẩm xác định đây là yêu cầu phản tố của bị đơn là không đúng. Do vậy, cần khấu trừ vào số tiền mà ông G, bà N phải T2 toán lại cho nguyên đơn là phù hợp. Cụ thể, số tiền ông G, bà N phải T2 toán cho ông T, bà T2 là 519.200.000đ – 40.000.000đ = 479.200.000đ.

[3] Từ những phân tích trên, cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng nhận định.

[4] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự theo quy định.

Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông T, bà T2 được chấp nhận nên bị đơn ông G, bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với việc công nhận hợp đồng là 300.000đ và số tiền án phí đối với số tiền T2 toán cho nguyên đơn là 479.200.000đ = (400.000.000đ = 20.000.000đ + 79.200.000đ x 4%) = 23.168.000đ. Tổng cộng là 23.468.000đ.

Nguyên đơn ông T, bà T2 phải chịu án phí sơ thẩm trên số tiền T2 toán cho bị đơn là 40.000.000đ x 5% = 2.000.000đ.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận một phần kháng cáo nên ông G, bà N 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;

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

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng; Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn G, bà Trần Thị N, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 53/2021/DSST ngày 28/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Tuyết T2 đối với vợ chồng ông Võ Văn G, bà Trần Thị N về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1.1 Công nhận một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Tuyết T2 với vợ chồng ông Võ Văn G, bà Trần Thị N đối với diện tích 7.618m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 68, thửa đất số 95 cùng tờ bản đồ số 68 cũ (nay là thửa đất số 77 tờ bản đồ số 29) tọa lạc tại Thôn 12, xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng được Văn phòng công chứng Đặng Thị Xuân chứng thực ngày 04 tháng 11 năm 2020 có hiệu lực.

1.2 Buộc vợ chồng ông Võ Văn G, bà Trần Thị N phải Go cho vợ chồng ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Tuyết T2 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất số hiệu DB 812640 do Sở T nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 18/6/2021 mang tên ông Võ Văn G, bà Trần Thị N để vợ chồng ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Tuyết T2 liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên đối với thửa đất số 77, tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại Thôn 12, xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng theo quy định của pháp luật sau khi bản án này có hiệu lực pháp luật.

1.3. Buộc vợ chồng ông Võ Văn G, bà Trần Thị N có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Tuyết T2 số tiền 479.200.000đ (Bốn trăm bảy mươi chín triệu hai trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Huỳnh Châu Thạch Lê Thị Vân

Nguyễn Thành Tâm

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND huyện Bảo Lâm;
- Chi cục THADS huyện Bảo Lâm;
- Đương sự (05);
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn.

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

Nguyễn Thành Tâm

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đỗ Mạnh Hùng Lê Thị Vân

Nguyễn Thành Tâm

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Bùi Hữu Nhân Huỳnh Châu Thạch

Đỗ Mạnh Hùng

