TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 234/2023/DS-PT
Ngày: 27-11-2023
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 toạ phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Đức

Ông Nguyễn Thành Tâm

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Đạt Nguyên – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Ông Trần Minh Công – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 11 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 237/2023/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp: *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 105/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 335/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 11 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 228/2023/QĐ-PT ngày 20/11/2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Vợ chồng Nguyễn Văn H, sinh năm: 1976, bà Đinh Thị H1, sinh năm: 1981; cư trú tại thôn B, xã M, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm: 1992; cư trú tại thôn Đ, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 5519, quyển số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng nhận ngày 20/5/2022); có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Huỳnh Ngọc P, sinh năm: 1956;
2. Bà Lương Thị L, sinh năm: 1960.

Cùng cư trú tại tổ dân phố Đ, thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Lê Thị T, sinh năm: 1938; cư trú tại tổ dân phố T, thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Lương Thị L – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 26/7/2022, lời trình bày tại các bản tự khai và trong trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Đinh Thị H1 thì: Ngày 04/01/2022 vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Ngọc P, bà Lương Thị L lô đất có diện tích 325m^2 thuộc thửa số 595, tờ bản đồ số 14, tọa lại tổ dân phố T, thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; đất đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 199508 ngày 17/8/2020 (gọi tắt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Nguồn gốc của lô đất vừa nêu được bà T tách ra từ thửa 95 sau đó chuyển nhượng lại cho ông P, bà L vào ngày 14/9/2020. Hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng số 21, quyển số 01/2022TP/CC - SCC/HĐGD ngày 04/01/2022 tại Văn phòng C; ngày 16/02/2022 vợ chồng ông, bà đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, được cơ quan có thẩm quyền cập nhật sang tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên.

Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, ông P, bà L đã bàn giao đất cho vợ chồng ông, bà trên thực tế, thửa đất 595 có chiều ngang phía trước (tiếp giáp mặt đường bê tông) và phía sau là 08m, chiều dài là 40m. Tuy nhiên tại thời điểm bàn giao đất ông P, bà L đã giao cho vợ chồng ông, bà không đúng ranh giới, mốc giới của thửa đất, chỉ sang đất của người khác, hiện trạng thửa đất hiện nay chỉ có chiều ngang phía trước là 6,8m, bị thiếu 1,2m; chiều ngang phía sau là 7,5m, bị thiếu 0,5m, tổng diện tích đất bị thiếu khoảng 34m^2.

Vợ chồng ông, bà cũng làm việc với ông P, bà L và yêu cầu bàn giao đủ diện tích đất đã thỏa thuận chuyển nhượng là 325m^2; có chiều ngang trước, sau là 08m, chiều dài là 40m nhưng ông P, bà L không thực hiện.

Nay vợ chồng ông, bà có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án xem xét giải quyết:

+ Buộc ông Huỳnh Ngọc P, bà Lương Thị L phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng chuyển nhượng đã giao kết, giao cho vợ chồng ông, bà đủ diện tích 325m^2, có chiều ngang trước, sau là 08m, chiều dài là 40m.

+ Trường hợp ông Huỳnh Ngọc P, bà Lương Thị L không bàn giao đủ diện tích đất nói trên thì vợ chồng ông, bà yêu cầu ông P, bà L phải trả cho vợ chồng ông, bà giá trị phần diện tích đất của thửa số 595 bị thiếu là 77m^2 theo giá thị trường hiện nay, ước lượng giá trị khoảng 350.000.000đ.

- Theo lời trình bày của bà Lương Thị L thì: Năm 2020 vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị T thửa đất số 595, tờ bản đồ số 14 có diện tích 325m^2 trong đó có 50m^2 đất ở tại đô thị và 275m^2 đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại

thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; đất có chiều ngang trước, sau là 08m, chiều dài là 40m; đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 199508 ngày 17/8/2020 và đã cập nhật tại trang 4 của Giấy chứng nhận vào ngày 14/9/2020 về việc đứng tên bà Lương Thị L, khi nhận chuyển nhượng thì hiện trạng là đất trống.

Đến năm 2022 bà và ông P chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Đinh Thị H1; cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cập nhật đứng tên ông H trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 16/02/2022.

Sau khi vợ chồng ông H, bà H1 nhận chuyển nhượng thửa đất trên thì bà T là người có đất liền kề tiến hành xây hàng rào và bao chiếm một phần thửa đất số 595 với diện tích 77m^2. Sau khi phát hiện đất bị thiếu thì ông H đã làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng xem xét, giải quyết. Tuy nhiên khi cơ quan có thẩm quyền mời bà T lên làm việc thì bà T đều vắng mặt không lý do.

Theo họa đồ đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 20/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thì lô đất nói trên chỉ còn 248m^2; trong đó chiều ngang mặt đường 6,1m, chiều ngang cuối thửa đất là 7,4m, thiếu 77m^2.

Nay bà đề nghị Tòa án xem xét buộc bà Lê Thị T phải trả cho vợ chồng ông H, bà H1 phần diện tích đất đã lấn chiếm là 77m^2 thuộc một phần thửa đất số 596, tờ bản đồ 14 tại tổ dân phố T, thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Trường hợp bà T không trả bằng đất thì bà yêu cầu bà T phải trả cho vợ chồng ông H, bà H1 giá trị phần diện tích đất của thửa đất số 595 bị thiếu 77m^2 theo giá thị trường hiện nay, ước lượng giá trị khoảng 350.000.000đ.

- Theo lời trình bày của ông Huỳnh Ngọc P thì: Bản thân ông không có tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên chỉ liên quan đến bà L với bà T do thời gian này ông với bà L đã ly hôn; ông chỉ ký với tư cách là người làm chứng chứ không được hưởng quyền lợi gì.

- Theo lời trình bày của bà Lê Thị T thì: Vào năm 2020 bà có chuyển nhượng cho bà L lô đất có chiều ngang phía trước và phía sau là 08m, tổng diện tích là 328m^2 thuộc thửa số 595, tờ bản đồ số 14, bộ bản đồ địa chính thị trấn N, huyện L với số tiền là 640.000.000đ. Hiện nay các bên đã hoàn tất thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật.

Khi chuyển nhượng các bên có bàn giao ranh mốc cụ thể với nhau, cụ thể: ranh mốc giáp với gia đình bà là hàng trụ bê tông hiện nay đang còn; từ bức tường xây hiện nay của gia đình bà kéo sang là 08m. Sau khi bàn giao xong ranh mốc và chuyển nhượng thì giữa bà với bà L không tranh chấp gì với nhau. Qua yêu cầu của bà L tại đơn yêu cầu độc lập thì bà không đồng ý bởi lý do khi chuyển nhượng bà đã bàn giao ranh mốc cụ thể cho bà L, không có việc sau đó bà lại lấn chiếm đất của bà L. Quá trình sử dụng đất giữa bà với bà L cũng không tranh chấp gì với

nhau.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 105/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023; Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Đinh Thị H1 đối với bị đơn ông Huỳnh Ngọc P, bà Lương Thị L về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

+ Buộc ông Huỳnh Ngọc P, bà Lương Thị L phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Ngọc P, bà Lương Thị L đối với ông Nguyễn Văn H đã được công chứng tại Văn phòng C ngày 04/01/2022 số công chứng 21, quyển sổ 01/2022TP/CC - SCC/HĐGD.

+ Buộc bà Lương Thị L phải trả cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Đinh Thị H1 số tiền là 100.000.000đ.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Đinh Thị H1 đối với yêu cầu ông Huỳnh Ngọc P, bà Lương Thị L phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng chuyển nhượng số công chứng: 21, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/01/2022 về việc bàn giao cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Đinh Thị H1 đủ diện tích 325m^2, thuộc thửa số 595, tờ bản đồ số 14, bộ bản đồ địa chính thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Đinh Thị H1 về việc yêu cầu ông Huỳnh Ngọc P phải trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Đinh Thị H1 số tiền là 200.000.000đ.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lương Thị L đối với bà Lê Thị T về việc yêu cầu bà Lê Thị T phải trả lại diện tích đất 77m^2 thuộc một phần thửa số 595, tờ bản đồ số 14, bộ bản đồ địa chính xã M, huyện L, tỉnh Lâm Đồng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Đinh Thị H1 hay yêu cầu bà Lê Thị T phải trả cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Đinh Thị H1 số tiền là 200.000.000đ.

Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng với thực tế sử dụng (có họa đồ lô đất kèm theo).

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

Ngày 26/9/2023 bà Lương Thị L có đơn kháng cáo đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà Lê Thị T phải giao đủ diện tích đất bị thiếu là 77m^2 thuộc một phần thửa 595, tờ bản đồ số 14 tại thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng cho vợ chồng ông H, bà H1 hoặc thanh toán số tiền 100.000.000đ.

Tại phiên tòa,

Bà Lương Thị L vẫn giữ nguyên kháng cáo đối với phần Quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà phải trả cho vợ chồng ông H, bà H1 số tiền 100.000.000đ; các phần khác của Bản án sơ thẩm bà xác định không có kháng cáo.

Bà Nguyễn Thị H2, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, đề nghị giải quyết như Bản án sơ thẩm.

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 của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Về nội dung: đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà Lương Thị L, sửa Bản án sơ thẩm về cách tuyên án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Đinh Thị H1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Huỳnh Ngọc P, bà Lương Thị L phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 21, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/01/2022 để bàn giao đủ 325m^2 đất đã chuyển nhượng theo hợp đồng. Trường hợp ông P, bà Lương Thị L không thể thực hiện được nghĩa vụ giao đủ đất thì yêu cầu bị đơn phải trả cho nguyên đơn giá trị phần diện tích đất của thửa số 595 bị thiếu là 77m^2 theo giá thị trường hiện nay. Ông P, bà L không đồng ý và có yêu cầu độc lập đề nghị bà Lê Thị T phải trả lại diện tích đất 77m^2 thuộc một phần thửa số 595, tờ bản đồ số 14, bộ bản đồ địa chính xã M, huyện L, tỉnh Lâm Đồng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Đinh Thị H1 hoặc yêu cầu bà Lê Thị T phải trả cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Đinh Thị H1 số tiền là 200.000.000đ nên các bên phát sinh tranh chấp.

Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* là có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo của bà Lương Thị L thì thấy rằng:

[2.1] Lô đất có diện tích 325m^2 thuộc thửa số 595, tờ bản đồ số 14 tại thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng có nguồn gốc của bà Lê Thị T. Năm 2020 bà T đã tách thửa đất số 95 thành 03 thửa gồm thửa 594, 596 và thửa số 595. Trong đó thửa 595 có diện tích 325m^2; có chiều ngang tiếp giáp đường bê tông là 08m, chiều ngang phía sau là 08m; ngày 17/8/2020 bà T được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất nêu trên.

Sau đó bà T đã lập hợp đồng chuyển nhượng thửa số 595 nói trên cho bà Lương Thị L. Đến năm 2022 bà L đã chuyển nhượng lại cho ông H; các bên đã tiến hành làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, khi bà L bàn giao đất thì vợ chồng ông H, bà H1 phát hiện đất bị thiếu so với diện tích mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng.

[2.2] Theo kết quả đo vẽ hiện trạng sử dụng đất ngày 16/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thì phần diện tích đất mà bà L bàn giao

cho vợ chồng ông H, bà H1 có diện tích là 248m^2 thuộc một phần thửa số 595, tờ bản đồ số 14 tại thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; có chiều ngang tiếp giáp với đường bê tông là 6,1m, chiều ngang phía sau là 7,4m. Do không đồng ý với kết quả đo vẽ nói trên nên tại buổi xác minh đo vẽ vào ngày 18/5/2023 bà L xác định khi nhận chuyển nhượng đất từ bà T thì bà T không bàn giao điểm đầu đất cho bà mà bà tự cắm mốc, điểm đầu được xác định là cọc sắt kéo sang phía bên cột điện.

Như vậy, trên thực tế thì diện tích đất bà L chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông H, bà H1 thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp và theo hợp đồng chuyển nhượng mà giữa các bên đã ký kết là 77m^2 thuộc một phần thửa số 595, tờ bản đồ số 14 tại thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; phần diện tích đất này đất này hiện nay bà T đang là người sử dụng.

Quá trình giải quyết vụ án thì nguyên đơn xác định chỉ tranh chấp đối với với ông P, bà L về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không tranh chấp quyền sử dụng đất với ông P, bà L và bà T. Bên cạnh đó, nguyên đơn xác định chỉ yêu cầu bị đơn phải thanh toán lại giá trị diện tích đất còn thiếu. Tại giai đoạn sơ thẩm các đương sự thỏa thuận với nhau về giá trị tài sản đang tranh chấp đối với diện tích đất nói trên là 200.000.000đ. Tuy nhiên cấp xác định lỗi dẫn đến việc bàn giao đất không đủ nêu trên là lỗi của cả vợ chồng ông H, bà H1 và bà L là không có căn cứ; xét về bản chất thì đây không phải là vụ án giải quyết về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay tuyên bố giao dịch dân sự để xác định lỗi của các bên mà các bên chỉ tranh chấp việc diện tích đất trên thực địa được bàn giao không đủ so với diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nội dung hợp đồng đã thỏa thuận; cấp sơ thẩm xác định việc đất bị thiếu so với giao kết trước đó là do lỗi của người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng để từ đó mỗi bên phải chịu ½ giá trị của quyền sử dụng đất bị thiếu và tuyên buộc bà L phải thanh toán lại cho vợ chồng ông H, bà H1 số tiền là 100.000.000đ là không chính xác; tuy nhiên sau khi xét xử sơ thẩm nguyên đơn không có kháng cáo về vấn đề này nên không đề cập.

[2.3] Đối với việc bà L có yêu cầu độc lập đề nghị bà T phải bàn giao đủ đất cho vợ chồng ông H, bà H1; trường hợp nếu không bàn giao đủ đất thì bà L yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T phải trả lại cho vợ chồng ông H, bà H1 số tiền là 100.000.000đ thì thấy rằng: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với bà L đã hoàn tất; các bên đã bàn giao đất. Bên cạnh đó, bà L xác định chỉ yêu cầu bà T phải trả lại cho vợ chồng ông H, bà H1 số tiền là 200.000.000đ theo như thỏa thuận về giá giữa bà L với bà H1. Tuy nhiên, việc giao dịch sau đó là phát sinh giữa bà L và nguyên đơn; khi nguyên đơn và bị đơn phát sinh tranh chấp thì chỉ đánh giá tính hợp pháp cũng như việc thực hiện quyền và nghĩa vụ giữa các bên khi tham gia giao dịch, việc thanh toán tiền chuyển nhượng chênh lệch hoặc trả đủ đất giữa các bên thì bà T không liên quan gì đối với thỏa thuận giữa vợ chồng ông H, bà H1 và bà L. Đồng thời, nguyên đơn cũng xác định chỉ tranh chấp đối với với ông P, bà L về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không tranh chấp

quyền sử dụng đất với ông P, bà L và bà T. Do đó, yêu cầu này của bà L là không có cơ sở. Sau khi thực hiện nghĩa vụ với nguyên đơn; trường hợp bà L có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T thì được quyền khởi kiện bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[2.4] Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên buộc ông P, bà L phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà L đối với ông H đã được công chứng tại Văn phòng C ngày 04/01/2022 số công chứng 21, quyển sổ 01/2022TP/CC - SCC/HĐGD là không cần thiết, bởi lẽ hợp đồng này đã hoàn thành; bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất và làm thủ tục đăng ký biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hiện nay chỉ tranh chấp về diện tích đất chuyển nhượng. Ngoài ra cấp sơ thẩm đã buộc bà L phải thanh toán số tiền 100.000.000đ cho vợ chồng ông H, bà H1 tương ứng với phần diện tích đất còn thiếu nhưng lại không tuyên hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng nói trên đối với diện tích đất 77m^2 là có thiếu sót. Vì vậy, cần sửa một phần Bản án sơ thẩm về cách tuyên án cũng như hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng vừa nêu là phù hợp.

[3] Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L căn cứ vào Bản án của Tòa án để giải quyết, điều chỉnh lại phần diện tích đất mà vợ chồng ông H, bà H1 đang sử dụng theo đúng diện tích đang thực tế sử dụng.

[4] Từ những phân tích trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà Lương Thị L; sửa Bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định là có căn cứ.

[5] Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại giai đoạn sơ thẩm; lần 1 là 3.155.000đ; đã được nguyên nôp tạm ứng; tự nguyện chịu và đã được cấp sơ thẩm quyết toán xong nên không đề cập; lần 2 là 1.994.000đ; do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên cần buộc bà L phải chịu chi phí này, bị đơn đã tạm nộp và đã được quyết toán xong.

[6] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Về án phí: Vợ chồng ông H, bà H1 phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

Lẽ ra bà Lương Thị L phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải thanh toán lại cho nguyên đơn và án phí Dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận. Tuy nhiên, do bà Lương Thị L, sinh năm: 1960; tính đến thời điểm xét xử là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 của Luật Người cao tuổi số 39/2009/QH12 ngày 23/11/2009; căn cứ quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án thì bà L thuộc trường hợp được miễn án phí nên cần miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm và Dân sự phúc thẩm cho bị đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 26, khoản 2 Điều 29 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Lương Thị L, sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Đinh Thị H1 đối với ông Huỳnh Ngọc P, bà Lương Thị L về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

1.1. Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Ngọc P, bà Lương Thị L và ông Nguyễn Văn H được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị T1 chứng nhận ngày 04/01/2022, số công chứng 21, quyển số 01/2022TP/CC - SCC/HĐGD đối với phần đất có diện tích 77m^2 thuộc một phần thửa số 595, tờ bản đồ số 14; tọa lạc tại thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

1.2. Buộc bà Lương Thị L phải trả cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Đinh Thị H1 số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

2. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L căn cứ vào Bản án của Tòa án để giải quyết, điều chỉnh lại phần diện tích đất mà vợ chồng ông H, bà H1 đang sử dụng theo đúng diện tích đang thực tế sử dụng tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 199508 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 17/8/2020; được điều chỉnh trang 3 mang tên ông Nguyễn Văn H ngày 16/02/2022 (tổng diện tích sử dụng thực tế là 248m^2).

(Có họa đồ đo đạc hiện trạng thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thực hiện ngày 23/5/2023).

3. Về chi phí tố tụng: bà Lương Thị L phải chịu 1.994.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (đã tạm nộp và ã được quyết toán xong).

4. Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Đinh Thị H1 phải chịu 5.000.000đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 11.550.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012371 ngày

20/12/2022 và số 0013438 ngày 04/4/ 2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông H, bà H1 được nhận lại số tiền 6.550.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm còn thừa.

Miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho bà Lương Thị L.

- Án phí phúc thẩm:

Miễn toàn bộ án phí Dân sự phúc thẩm cho bà Lương Thị L.

6. Về nghĩa vụ thi hành án:

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 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:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND huyện Lâm Hà (01);
- Chi cục THADS huyện Lâm Hà (01);
- Các đương sự (04);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Huỳnh Châu Thạch