

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 71/2023/DS-PT

Ngày: 03-4-2023

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 tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Tâm

Ông Nguyễn Văn Thanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đạt Nguyên – Thư ký Tòa án, Tòa 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 03 tháng 4 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 25/2022/TLPT-DS ngày 20 tháng 02 năm 2023 về tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 63/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 3 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 46/2023/QĐ-PT ngày 21 tháng 3 năm 2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 72/2023/QĐ-PT ngày 31 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Thái TT, sinh năm: 1965; cư trú tại số 114, đường XVNT, Phường B, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

Người đại diện hợp pháp:

Chị Trần TNH, sinh năm: 1998; địa chỉ liên hệ: số 11A, đường TL, Phường C, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 7313, quyền số 06/2021TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng TA chứng nhận ngày 14/12/2021); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Phương DN, sinh năm: 1983 và ông Nguyễn VH, sinh năm: 1961; địa chỉ liên hệ: số 11A, đường TL,

Phường C, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng. Luật sư của Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn DN - Đoàn Luật sư tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Phan VD, sinh năm: 1931; cư trú tại số 43/10, đường PHT, Phường A, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp:

Ông Lê CT, sinh năm: 1972; cư trú tại số 135, đường Nguyễn CT, Phường E, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 11579, quyền số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng PLA chứng nhận ngày 21/12/2022); có mặt.

2. Ông Phan GA, sinh năm: 1969; cư trú tại số 16B, đường PHT, Phường A, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp:

Ông Lê CT, sinh năm: 1972; cư trú tại số 135, đường Nguyễn CT, Phường E, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 11597, quyền số /2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng PLA chứng nhận ngày 23/12/2022); có mặt.

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

1. Ông Trương QT, sinh năm: 1962; cư trú tại số 114, đường XVNT, Phường B, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

2. Ông Phan CM, sinh năm: 1958; cư trú tại số 43/10, đường PHT, Phường A, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

3. Ông Phan QT1, sinh năm: 1965; cư trú tại số 31D, đường KS, Phường A, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

4. Bà Phan TNT, sinh năm: 1967; cư trú tại 43/10, đường PHT, Phường A, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông CM, ông QT1, bà TNT:

Ông Lê CT, sinh năm: 1972; cư trú tại số 135, đường Nguyễn CT, Phường E, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 11547, quyền số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng PLA chứng nhận ngày 21/12/2022); có mặt.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố X, tỉnh Lâm Đồng.

- *Người kháng cáo:* Bà Thái TT – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ghi ngày 22/11/2021 của bà Thái TT; lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của chị Trần TNH, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, thì: Năm 2012 ông Phan VD bị thu hồi 178,7m² đất ở để thực hiện dự án Khu dân cư – tái định cư PHT, Phường A, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng theo Quyết định số 2713/QĐ - UBND ngày 13/9/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Ngoài số tiền bồi thường, hỗ trợ thì ông VD được bố trí tái định cư 01 lô đất ở, dạng liên kế có diện tích 87,75m² thuộc thửa 685 (lô LKH76 – Khu quy hoạch dân cư PHT), tờ bản đồ số 23, Phường A, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng. Đến tháng 4/2015, sau khi được phê duyệt, bố trí tái định cư như trên thì gia đình ông VD thông qua biên bản họp gia đình ngày 22/4/2015 đã thống nhất để ông Phan GA (con ruột ông VD) được đại diện nhận đất tái định cư và được toàn quyền định đoạt đối với tài sản này. Ngày 07/6/2017 với sự giới thiệu của bà Trần Thị KN; bà Thái TT ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để nhận chuyển nhượng của ông Phan VD (đại diện theo ủy quyền là ông Phan GA) lô đất tái định cư nói trên với giá 1.600.000.000đ. Vào thời điểm này Ủy ban nhân dân thành phố X vẫn chưa giao đất trên thực địa cho ông VD nên hai bên chỉ ký kết hợp đồng mà chưa thực hiện được thủ tục công chứng hợp đồng. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì bà TT đã thanh toán toàn bộ giá trị lô đất cho bên chuyển nhượng là 1.600.000.000đ, cũng theo các điều khoản trong hợp đồng các bên cam kết trong hạn 60 ngày kể từ ngày được giao đất tái định cư thì bên chuyển nhượng phải bàn giao lô đất cho bên nhận chuyển nhượng trên thực địa kèm theo các văn kiện pháp lý có liên quan đến quyền sử dụng đất để thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đến tháng 8/2021 thì ông Phan VD đã được giao đất tái định cư tại thửa 685 (lô LKH76 – Khu quy hoạch dân cư PHT), tờ bản đồ số 23, Phường A, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 855408 ngày 08/4/2021 nhưng không tiếp tục thực hiện các thỏa thuận theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/6/2017. Bà TT nhiều lần liên hệ nhưng ông Phan GA và ông Phan VD vẫn né tránh không thực hiện.

Vì vậy, nguyên đơn có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Phan VD (đại diện bởi ông Phan GA) vào ngày 07/6/2017;

2. Buộc ông Phan VD và ông Phan GA giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 855408 do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp ngày 08/4/2021 cho vợ chồng bà;

Giao quyền cho bà Thái TT được liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký biến động, cập nhật tên chủ sử dụng đất có diện tích 87,75m² thuộc thửa đất số 685 (gốc lô LKH76), tờ bản đồ số 23 (C70 – IV – C) tọa lạc tại lô LK H76 KQH dân cư PHT, Phường A, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng.

Ông VD và ông GA phải chịu mọi chi phí theo Hợp đồng đã thỏa thuận.

- Ông Phan VD, ông Phan GA thừa nhận quá trình giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/6/2017 và diễn biến sự việc như nguyên đơn đã trình bày. Về nguồn gốc thửa đất bị thu hồi là của ông Phan VD, sau khi nhà nước có quyết định thu hồi và phê duyệt phương án bồi thường, tái định cư thì gia đình có họp bàn, đi đến thống nhất để ông Phan GA là con ruột của ông VD được đại diện nhận cũng như được quyền định đoạt đối với lô đất tái định cư. Tuy nhiên, bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận và tiếp tục thực hiện các thỏa thuận theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/6/2017 vì hợp đồng này không đáp ứng được các điều kiện để công nhận theo quy định của pháp luật cả về hình thức và nội dung. Về hình thức Hợp đồng này không đúng với quy định của pháp luật, chưa được công chứng, chứng thực hợp lệ còn về nội dung thì việc ông GA đại diện cho ông VD giao kết hợp đồng chuyển nhượng cho bà TT theo biên bản họp gia đình ngày 22/4/2015 là không đảm bảo vì văn bản này được Ủy ban nhân dân Phường A, thành phố X chứng thực chữ ký mà không chứng thực nội dung, chỉ có chữ ký của các thành viên trong gia đình tại trang số 02 của văn bản mà không được xác nhận nội dung ở trang số 01, cũng không có dấu giáp lai khi chứng thực.

- Ông Phan CM, ông Phan QT1, bà Phan TNT thống nhất với ý kiến của ông Phan GA, ông Phan VD. Tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng thì lô đất nói trên chưa được cơ quan chức năng giao trên thực địa, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Biên bản họp gia đình về việc phân chia tài sản ngày 22/4/2015 được Ủy ban nhân dân Phường A, thành phố X chứng thực số 38, quyền số 01 – SCT/CK, CD ngày 23/4/2010 không đảm bảo theo quy định, biên bản gồm 02 trang nhưng chỉ được chứng thực chữ ký ở trang cuối, về nguyên tắc chứng thực thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ xác thực chữ ký các bên tham gia giao dịch mà không chịu trách nhiệm về nội dung. Tuy nhiên, văn bản thỏa thuận phân chia này không có dấu giáp lai hoặc chữ ký xác nhận của những người tham gia đối với toàn bộ nội dung văn bản nên không đảm bảo tính xác thực của nội dung văn bản. Văn bản này không có giá trị để xác định tư cách của ông Phan VD được quyền định đoạt đối với khối tài sản nói trên làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các thành viên trong gia đình. Vì vậy, các ông bà cũng thống nhất với ý kiến của bị đơn, không công nhận tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/6/2017 giữa ông Phan GA, ông Phan VD và bà Thái TT.

- Ông Trương QT thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 04/2023/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2023; Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Thái TT về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/6/2017 giữa bà Thái TT và ông Phan VD, ông Phan GA và yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng nói trên.

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

Ngày 19/01/2023 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố X, tỉnh Lâm Đồng ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS, đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thái TT.

Ngày 13/01/2023 bà Thái TT có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa,

Chị Trần TNH, người đại diện theo ủy quyền của bà Thái TT, vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà TT; sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà TT.

Ông Lê CT, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giải quyết như Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS ngày 19 tháng 01 năm 2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố X đồng thời 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. Về nội dung: đề nghị chấp nhận Quyết định kháng nghị và kháng cáo của nguyên đơn, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc bà Thái TT có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông

Phan VD (do ông Phan GA đại diện) vào ngày 07/6/2017 về việc chuyển nhượng lô đất có diện tích 87,75m² thuộc thửa đất số 685 (góc lô LKH76), tờ bản đồ số 23 (C70 – IV – C) tọa lạc tại lô LK H76 KQH dân cư PHT, Phường A, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng; đồng thời buộc ông Phan VD, ông Phan GA có trách nhiệm giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 855408 do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp ngày 08/4/2021 cho bà Thái TT. Ông Phan VD và ông Phan GA không đồng ý 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 phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố X và kháng cáo của bà Thái TT thì thấy rằng:

[2.1] Lô đất có diện tích 87,75m² thuộc thửa 685 (lô LKH76 – Khu quy hoạch dân cư PHT), tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại Phường A, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng có nguồn gốc do ông Phan VD được bố trí tái định cư theo Quyết định số 3715/QĐ-UBND ngày 11/9/2010 của Ủy ban nhân dân thành phố X. Sau khi phương án tái định cư được phê duyệt thì gia đình ông VD có tổ chức họp vào ngày 22/4/2015 thống nhất để ông Phan GA được đại diện nhận đất và được toàn quyền định đoạt tài sản nói trên.

Ngày 07/6/2017 thông qua sự giới thiệu của bà Trần Thị KN thì bà Thái TT cùng ông Phan GA đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng lô đất tái định cư nói trên với giá 1.600.000.000đ. Theo nội dung hợp đồng chuyển nhượng thì bên chuyển nhượng (Bên A) là ông Phan VD và người đại diện giao kết hợp đồng là ông Phan GA căn cứ vào nội dung Biên bản họp gia đình ngày 22/4/2015.

Quá trình giải quyết vụ án, bà TT và ông GA đều thừa nhận có việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng nói trên, bà TT đã giao cho ông GA đủ số tiền chuyển nhượng theo hợp đồng là 1.600.000.000đ. Vì vậy, đây là các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2.2] Xét thấy, theo biên bản họp gia đình ngày 22/4/2015 về việc phân chia tài sản cho các thành viên trong gia đình ông VD cùng các con của ông VD {là những người thuộc hàng thừa kế của bà Cao TH (vợ của ông VD; đã chết năm 2000)} đều đồng ý giao cho ông GA được toàn quyền quyết định, định đoạt, sử dụng tài sản trên và đứng tên trong Giấy chứng nhận đồng thời được quyền liên hệ với có quan chức năng làm thủ tục nhận đất tái định cư, làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện các nghĩa vụ tài chính có liên quan theo quy định của pháp luật. Các bên cam kết không có tranh chấp và không khiếu nại về sau đối với phần tài sản mà đã thống nhất giao cho ông

GA. Văn bản này có các đương sự cùng ký và được Ủy ban nhân dân Phường A, thành phố X chứng thực.

Mặc dù gia đình ông VD cho rằng biên bản nói trên không hợp pháp do không có dấu giáp lai hoặc chữ ký xác nhận của những người tham gia đối với toàn bộ nội dung văn bản nên không đảm bảo tính xác thực của nội dung văn bản tuy nhiên các bên đều thừa nhận có thống nhất và ký vào biên bản này với nội dung nói trên; điều này mặc nhiên xác định tại thời điểm lập biên bản thì gia đình ông VD đồng ý với việc ủy quyền cho ông GA thực hiện quyền nhận đất tái định cư và được toàn quyền định đoạt đối với tài sản này.

[2.3] Trên cơ sở văn bản nói trên thì ông GA cùng bà TT mới tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nội dung của hợp đồng chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện và không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái với đạo đức xã hội.

[2.4] Mặc dù tại thời điểm ông Phan GA đại diện cho ông VD lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà Thái TT thì hộ gia đình ông VD vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng hộ gia đình ông VD đã được cấp có thẩm quyền giao diện tích đất, số lô, số thửa cụ thể rõ ràng theo Quyết định số 3715/QĐ-UBND ngày 11/9/2010 của Ủy ban nhân dân thành phố X và không có ai tranh chấp.

Hiện nay diện tích đất nói trên đã được Ủy ban nhân dân thành phố X ra Quyết định số 5527/QĐ-UBND ngày 15/12/2020 về việc giao diện tích đất 87,75m² thuộc thửa đất số 685 (góc lô LKH76), tờ bản đồ số 23 (C70 – IV – C) tọa lạc tại lô LK H76 KQH dân cư PHT, Phường A, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng cho ông VD theo quy định. Ông VD cũng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào ngày 08/4/2021 và đã được bàn giao đất trên thực địa nên đã đủ điều kiện chuyển nhượng.

[2.5] Vì vậy, tại thời điểm bà Thái TT và ông Phan VD (đại diện bởi ông Phan GA) xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (ngày 07/6/2017) tuy có vi phạm về hình thức nhưng đối tượng và nội dung thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, ngay tình, đất không có tranh chấp; bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán toàn bộ giá trị của lô đất cho bên chuyển nhượng; gia đình bị đơn đã nhận tiền và sử dụng cho gia đình mình; chỉ vì cho rằng việc thỏa thuận nói trên vi phạm về hình thức và việc cơ quan chức năng chứng thực biên bản hợp gia đình chưa phù hợp bị đơn đã từ chối tiếp tục thực hiện hợp đồng là không phù hợp với quy định của pháp luật, trái với đạo đức xã hội được mọi người thừa nhận.

[2.6] Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/6/2017 là giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa

ông GA với bà TT là không đúng với bản chất và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã ký kết bởi lẽ bà TT đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình là thanh toán toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng cho bị đơn. Việc chưa hoàn thành nghĩa vụ đối với hợp đồng chuyển nhượng như việc đảm bảo việc giao kết đúng hình thức; giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do lỗi hoàn toàn thuộc về ông VD, ông GA.

[2.7] Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày hiện nay diện tích đất nói trên đã được bị đơn chuyển nhượng cho người khác tuy nhiên không xuất trình được chứng cứ chứng minh. Bên cạnh đó, tại văn bản số 269.CCTT/VPĐĐDL ngày 03/4/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố X thể hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 855408 do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp ngày 08/4/2021 cho ông Phan VD, ông Phan GA chưa có biến động (cầm cố, thế chấp, chuyển nhượng, tặng cho); vì vậy lời trình bày nói trên là không có căn cứ để xem xét.

Mặt khác; diện tích đất nói trên hiện đang bị các bên tranh chấp; căn cứ quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 thì các bên không được thực hiện việc tặng cho, chuyển nhượng, thế chấp. Do vậy việc đương sự tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nếu có) khi Tòa án đang giải quyết chỉ là nhằm mục đích kéo dài, gây khó khăn cho việc giải quyết vụ án nên các bên tham gia giao dịch tự phải chịu hậu quả pháp lý đối với hành vi này. Trong trường hợp có tranh chấp thì được quyền khởi kiện bằng một vụ án khác để yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

[3] Tại phiên tòa hôm nay, vợ chồng ông QT, bà TT cho rằng số tiền bỏ ra để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng nên lô đất này cũng là tài sản chung của vợ chồng ông, bà; đề nghị được cùng đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi được công nhận hợp đồng chuyển nhượng; xét thấy lời trình bày này là phù hợp với các quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

[4] Do công nhận hợp đồng nên cần buộc ông Phan VD và ông Phan GA phải có trách nhiệm giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng lô đất nói trên cho nguyên đơn để làm các thủ tục đăng ký kê khai, đăng ký biến động, sang tên theo quy định của pháp luật.

[5] Từ những phân tích trên, cấp sơ thẩm chưa đánh giá đúng tính chất của vụ án nên cần chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố X, chấp nhận kháng cáo của bà Thái TT; sửa Bản án sơ thẩm; áp dụng quy định tại khoản 1 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 để công nhận hiệu lực của hợp đồng nói trên là phù hợp.

[6] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm, nguyên đơn có yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá chi

phí hết 36.771.880đ (đã được Tòa án quyết toán xong). Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên cần buộc bị đơn chịu toàn bộ chi phí này là có căn cứ. Cụ thể: Buộc ông Phan VD, ông Phan GA phải thanh toán cho bà Thái TT số tiền 36.771.880đ.

[5] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên bà TT không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm. Bị đơn phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định, tuy nhiên ông Phan VD, sinh năm: 1931, là người cao tuổi theo Luật Người cao tuổi số 39/2009/QH12. Vì vậy, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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 miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho ông VD là có căn cứ.

Buộc ông Phan GA phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

Do kháng cáo được chấp nhận nên bà TT không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, các Điều 157, 158 165, 166 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 116, 117, 119, 129, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, khoản 3 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.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS ngày 19 tháng 01 năm 2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố X, tỉnh Lâm Đồng.

Chấp nhận kháng cáo của bà Thái TT, sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thái TT về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông Phan VD và ông Phan GA.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/6/2017 giữa bà Thái TT và ông Phan VD (do ông Phan GA đại diện) về việc chuyển nhượng lô đất có diện tích 87,75m² thuộc thửa đất số 685 (gốc lô LKH76), tờ

bản đồ số 23 (C70 – IV – C) tọa lạc tại lô LK H76 KQH dân cư PHT, Phường A, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng.

2. Vợ chồng ông Trương QT, bà Thái TT được quyền quản lý, sử dụng lô đất có diện tích 87,75m² thuộc thửa đất số 685 (gốc lô LKH76), tờ bản đồ số 23 (C70 – IV – C) tọa lạc tại lô LK H76 KQH dân cư PHT, Phường A, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng

(Có họa đồ đo vẽ hiện trạng do Công ty trách nhiệm hữu hạn An Thịnh Lâm Đồng thực hiện ngày 31/5/2022 kèm theo).

3. Buộc ông Phan VD, ông Phan GA có trách nhiệm giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 855408 do Ủy ban nhân dân thành phố X, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 08/4/2021 cho vợ chồng ông Trương QT, bà Thái TT.

4. Vợ chồng ông Trương QT, bà Thái TT được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động, cập nhật sang tên chủ sử dụng đất đối với diện tích đất nói trên.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Phan VD, ông Phan GA phải chịu 36.771.880đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản; ông VD và ông GA phải có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà Thái TT số tiền 36.771.880đ (ba mươi sáu triệu bảy trăm bảy mươi một nghìn tám trăm tám mươi đồng), phần mỗi người là 18.385.940đ (mười tám triệu ba trăm tám mươi lăm nghìn chín trăm bốn mươi đồng).

6. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Bà Thái TT không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm. Bà TT được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001441 ngày 12/01/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố X, tỉnh Lâm Đồng.

Miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho ông Phan VD.

Buộc ông Phan GA phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm: Bà Thái TT không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm. Bà TT được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã tạm nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011384 ngày 08/2/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố X, tỉnh Lâm Đồng.

7. 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:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND thành phố X (01);
- Chi cục THADS thành phố X (01);
- Các đương sự (07);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

(Đã ký)

Huỳnh Châu Thạch