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

Bản án số: 65/2024/DS-PT
Ngày: 09 - 5 - 2024
V/v "Tranh chấp 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 Thành Tâm

Các Thẩm phán: Ông Dư Thành Trung

Bà Huỳnh Nguyễn Thanh Trúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Mai - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Nguyễn Thị Thu Hà - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 09 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 04/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 01 năm 2024 về việc "Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án số 73/2023/DS-ST ngày 18/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 116/2024/QĐ-PT ngày 05/4/2024 và Thông báo số 150/TB-PT ngày 03/5/2024 về việc mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Công Đ, sinh năm 1974; bà Lê Vũ Hồng H, sinh năm 1976; địa chỉ: Số E, thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Vũ Hồng H: Ông Phạm Văn Q, sinh năm 1955; địa chỉ: Thôn Đ, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2. Bị đơn: Ông Võ Văn D, sinh năm 1946; bà Bùi Thị Xuân L, sinh năm 1958; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nông Xuân H1; địa chỉ: Hẻm H, tổ C, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Văn bản ủy quyền ngày 07/5/2024.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyên Đ1, sinh năm 1950; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.2. Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1951; địa chỉ: Số A, thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.3. Ngân hàng thương mại cổ phần S; trụ sở: Số B - B N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch D1; chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình P; chức vụ: Phó Giám đốc - Ngân hàng thương mại cổ phần S – Chi nhánh L1, kiêm Trưởng Phòng G; địa chỉ: Số G Quốc lộ B, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.4. Ông Võ Văn T1, sinh năm 1980; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.5. Bà Võ Thị Kiều M, sinh năm 1991; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.6. Bà Võ Thị Kiều H2, sinh năm 1997; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.7. Ông Võ Văn H3, sinh năm 1999; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.8. Ông Võ Văn N, sinh năm 1990; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1, bà M, bà H2, ông H3, ông N: Ông Nông Xuân H1; địa chỉ: Hẻm H, tổ C, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Văn bản ủy quyền ngày 16/4/2024 và ngày 07/5/2024.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Võ Văn D, bà Bùi Thị Xuân L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn T1, bà Võ Thị Kiều M, bà Võ Thị Kiều H2, ông Võ Văn H3, ông Võ Văn N.

(Ông Đ, bà H, ông Q, ông H1, ông Đ1, bà T có mặt; các đương sự khác vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Công Đ, bà Lê Vũ Hồng H trình bày:

Ngày 10/8/1999 ông D và bà L có sang nhượng cho bà T diện tích 1195m2 đất thuộc thửa 329, tờ bản đồ 09, xã Đ, huyện Đ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L140637 do UBND huyện Đ cấp ngày 08/5/1998 cho hộ ông Võ Văn D). Ngày 15/5/2004 bà T có sang nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông Đ1. Ông Đ1 là cha đẻ của ông Đ. Sau đó, ông Đ1 cho ông bà toàn bộ diện tích đất trên từ năm 2004; ông bà đã xây dựng nhà ở, công trình phụ và trồng cây cà phê trên toàn bộ diện tích đất trên. Trong thời gian sử dụng đất, ông bà nhiều lần yêu cầu ông D và bà L làm thủ tục sang nhượng diện tích đất trên nhưng không được. Năm 2014, ông

Đ1 làm đơn yêu cầu hòa giải và Ủy ban nhân dân xã Đ đã có thông báo số 183/TB-UBND ngày 30/7/2014 với nội dung ông D và ông Đ1 hòa giải thành thống nhất thời gian 05 năm sẽ lập thủ tục chuyển nhượng.

Tuy nhiên, ông D, bà L không thực hiện theo thỏa thuận, ngày 13/8/2020, ông bà đề nghị Ủy ban nhân dân xã Đ giải quyết. Tại buổi hòa giải, ông D, bà L công nhận giao dịch bán đất xảy ra trên thực tế và không tranh chấp đối với diện tích đất 1195m2 đất, thuộc thửa 329, tờ bản đồ 09, xã Đ với ông bà và đồng ý sẽ lập thủ tục chuyển nhượng sang tên cho bà T và bà T sẽ lập thủ tục chuyển nhượng cho ông bà và cam kết ngày 31/12/2021 sẽ thực hiện. Ông bà không đồng ý với cam kết về thời gian thực hiện nêu trên nên làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông D, bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1195m2 thuộc thửa 329, tờ bản đồ 09 tại xã Đ cho ông bà.

Bị đơn ông Võ Văn D, bà Bùi Thị Xuân L trình bày:

Ông bà thừa nhận vào năm 1999 có chuyển nhượng cho bà T diện tích 1195m2 đất, thuộc thửa 329, tờ bản đồ 09 tại xã Đ và đã giao đất cho bà T từ thời điểm chuyển nhượng. Thời điểm chuyển nhượng đất chỉ có một mình ông D ký vào giấy sang nhượng đất, bà L không ký. Nay nguyên đơn khởi kiện, ông không đồng ý vì ông chỉ ký giấy bán đất cho bà T, ông không bán đất cho ông Đ, bà H nên chỉ đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất cho bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- *Bà Huỳnh Thị T trình bày:* Ngày 10/8/1999, bà nhận sang nhượng diện tích 1195m2, thuộc thửa 329, tờ bản đồ 09 tại xã Đ của ông D, bà L, với giá 800.000đ. Vì không có nhu cầu sử dụng nên năm 2004 bà sang nhượng lại diện tích đất trên cho ông Đ1 và được biết ông Đ1 cho con ông Đ, bà H. Nay nguyên đơn khởi kiện, bà đồng ý, đề nghị ông D, bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà H đối với diện tích đất trên.

- *Ông Nguyễn Đ2 trình bày:* Ông là cha đẻ của ông Đ, năm 2004, ông nhận chuyển nhượng của bà T diện tích 1195m2, thuộc thửa 329, tờ bản đồ 09 tại xã Đ, với giá 3.000.000đ, nguồn gốc đất là bà T mua của ông D, bà L nhưng chưa sang tên. Ông nhận đất từ tháng 5/2004 và cho ông Đ, bà H sử dụng ổn định từ trước đến nay. Nay nguyên đơn khởi kiện, ông đồng ý.

- *Ông Võ Văn H3, bà Võ Thị Kiều M, ông Võ Văn T1, bà Võ Thị Kiều H2, ông Võ Văn N trình bày:* Các ông bà không biết việc ông D có chuyển nhượng diện tích đất trên hay không nên không trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- *Ngân hàng thương mại cổ phần S (S1) do ông Nguyễn Đình P đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ông D, bà L thế chấp quyền sử dụng đất tổng diện tích 9874m2 thuộc thửa 329, tờ bản đồ 09 và các thửa 26, 27, 28, 29, 51, 58, 59, tờ bản đồ 10 (nay là tờ bản đồ 27) tại xã Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L140637 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 08/5/1998 cho hộ ông Võ Văn D tại Ngân hàng thương mại cổ phần S (S1) – Chi nhánh L1 – Phòng G vay số tiền 300.000.000đ theo hợp đồng

tín dụng hạn mức số 20514/21/MN/HĐTD ngày 24/5/2021 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 15551/21MN/HĐBĐ ngày 24/5/2021 và đã được Phòng C tỉnh Lâm Đồng chứng nhận số công chứng số 1017, quyển số 36/2021 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 24/5/2021, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ chứng nhận việc thế chấp quyền sử dụng đất ngày 24/5/2021.

Ngày 10/5/2022, ông D, bà L đáo hạn lại. Ngày 25/4/2023, giữa Ngân hàng và ông D, bà L thoả thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng lên số tiền cấp hạn mức tín dụng là 350.000.000đ. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ chứng nhận việc thế chấp quyền sử dụng đất ngày 10/11/2022.

Việc N1 cho ông D, bà L thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn là đúng quy định của pháp luật và căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho ông D, bà L, còn việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà H và ông D, bà L thì Ngân hàng không hay biết và không có ý kiến. Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án số 73/2023/DS-ST ngày 18/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng. Xử.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công Đ, bà Lê Vũ Hồng H về việc kiện "Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với ông Võ Văn D, bà Bùi Thị Xuân L.

Công nhận diện tích 1063m2 đất (trong đó có 400m2 đất loại T), thuộc thửa 329, tờ bản đồ 09 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Công Đ, bà Lê Vũ Hồng H theo giấy sang nhượng đất ngày 10/8/1999 giữa ông Võ Văn D và bà Huỳnh Thị T và giấy sang nhượng đất ngày 15/5/2004 giữa bà Huỳnh Thị T và ông Nguyễn Đ2.

Ông Nguyễn Công Đ, bà Lê Vũ Hồng H được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với diện tích 1063m2 (trong đó có 400m2 đất loại T), thuộc thửa 329, tờ bản đồ 09 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

(Có họa đồ trích đo địa chính ngày 15/4/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ kèm theo).

2. Hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 10/5/2022 giữa bên thế chấp là ông Võ Văn D, bà Bùi Thị Xuân L và bên nhận thế chấp là Ngân hàng thương mại cổ phần S (S1) – Chi nhánh L1 – Phòng G đối với diện tích 1195m2, thuộc thửa đất số 329, tờ bản đồ số 09 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Hủy một phần đăng ký giao dịch bảo đảm đối với đối diện tích 1195m2, thuộc thửa đất số 329, tờ bản đồ số 09 tại xã Đ, huyện Đ được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ chứng nhận việc thế chấp quyền sử dụng đất ngày 10/11/2022 giữa bên thế chấp là ông Võ Văn D, bà Bùi Thị Xuân L và bên

nhận thế chấp Ngân hàng thương mại cổ phần S (S1) – Chi nhánh L1 – Phòng G, tỉnh Lâm Đồng.

Ngoài ra quyết định của 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 18/9/2023, 19/9/2023, 22/9/2023, bị đơn ông Võ Văn D, bà Bùi Thị Xuân L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn T1, bà Võ Thị Kiều M, bà Võ Thị Kiều H2, ông Võ Văn H3, ông Võ Văn N cùng kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa,

Ông Võ Văn D, bà Bùi Thị Xuân L, ông Võ Văn T1, bà Võ Thị Kiều M, bà Võ Thị Kiều H2, ông Võ Văn H3, ông Võ Văn N (do ông Nông Xuân H1 là người đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Văn D, bà Bùi Thị Xuân L, ông Võ Văn T1, bà Võ Thị Kiều M, bà Võ Thị Kiều H2, ông Võ Văn H3, ông Võ Văn N, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và bà T; giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông Đ2; hợp đồng tặng cho tài sản là quyền sử dụng đất giữa ông Đ2 và ông Đ, bà H có hiệu lực pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc ông Đ, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông D, bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1195m2, thuộc thửa đất số 329, tờ bản đồ số 09 tại xã Đ, còn bị đơn không đồng ý vì cho rằng chỉ ký giấy bán đất cho bà T, không bán đất cho ông Đ, bà H nên chỉ đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất cho bà T nên các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp "Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo của ông Võ Văn D, bà Bùi Thị Xuân L, ông Võ Văn T1, bà Võ Thị Kiều M, bà Võ Thị Kiều H2, ông Võ Văn H3, ông Võ Văn N thấy rằng:

[2.1] Ngày 08/5/1998, hộ ông Võ Văn D được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có thửa đất số 329 diện tích 1195m^2 đất (trong đó có 400m^2 đất loại T), tờ bản đồ số 09 tại xã Đ.

Ngày 10/8/1999, ông D, bà L sang nhượng cho bà T diện tích 1195m^2, thuộc thửa đất số 329, tờ bản đồ số 09 tại xã Đ. Bà T nhận đất sử dụng và đã thanh toán đủ tiền cho ông D. Ngày 15/5/2004, bà T sang nhượng lại toàn bộ diện tích đất trên cho ông Đ2. Sau đó, ông Đ2 cho ông Đ, bà H toàn bộ diện tích đất trên từ năm 2004 và ông Đ, bà H trồng toàn bộ cà phê, các loại cây khác và làm nhà ván, vách ván, nền

xi măng, mái lợp tôn, giếng nước sử dụng cho đến nay nhưng ông D, bà L ở cùng thôn gần lô đất nhưng từ năm 1999 đến nay không có ý kiến, phản đối gì.

[2.2] Bà T, ông Đ2 không tranh chấp mà chỉ đề nghị công nhận diện tích 1195m^2, thuộc thửa đất số 329, tờ bản đồ số 09 tại xã Đ cho ông Đ, bà H. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông D, bà L thừa nhận đã chuyển nhượng cho bà T và cũng rất muốn có điều kiện lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để nhượng cho ông Đ, bà H. Ông D thống nhất ngày 31/12/2021 ông sẽ làm thủ tục sang tên cho bà T rồi bà T sang tên chuyển nhượng lại cho ông Đ, bà H. Ông Đ, bà H đã nhận đất từ năm 2004, làm nhà, trồng toàn bộ cây cà phê và nhiều loại cây trồng khác, mắc điện, nộp thuế nhà, đất nhiều năm liền và được cơ quan có thẩm quyền cấp sổ hộ khẩu, địa chỉ, số nhà chính tại thửa đất này. Do xác định ông Đ, bà H là người được cho đất từ ông Đ2, còn ông Đ2 nhận chuyển nhượng từ bà T, còn bà T nhận chuyển nhượng từ ông D, bà L và người trực tiếp quản lý sử dụng đất là ông Đ, bà H, Tòa án cấp sơ thẩm hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 10/5/2022 giữa bên thế chấp là ông Võ Văn D, bà Bùi Thị Xuân L và bên nhận thế chấp là Ngân hàng thương mại cổ phần S (S1) – Chi nhánh L1 – Phòng G đối với diện tích 1195m^2 đất, thuộc thửa đất số 329, tờ bản đồ số 09 tại xã Đ; hủy một phần đăng ký giao dịch bảo đảm đối với diện tích 1195m^2, thuộc thửa đất số 329, tờ bản đồ số 09 tại xã Đ được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ chứng nhận việc thế chấp quyền sử dụng đất ngày 10/11/2022 giữa bên thế chấp là ông Võ Văn D, bà Bùi Thị Xuân L và bên nhận thế chấp Ngân hàng thương mại cổ phần S (S1) – Chi nhánh L1 – Phòng G là có căn cứ.

Theo Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 và được công bố theo Quyết định 220/QĐ-CA06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì việc chuyển nhượng đất diễn ra từ năm 1999, sau khi mua đất bà T đã trả đủ tiền, nhận đất và chuyển nhượng cho ông Đ2 rồi ông Đ2 tặng cho ông Đ, bà H. Ông Đ, bà H đã trồng cây, tôn tạo đất và xây dựng các công trình trên đất, sinh sống tại diện tích đất trên. Trong khi đó, gia đình ông D, bà L vẫn ở trên diện tích đất liền kề với nhà đất của ông Đ, bà H nên mặc dù giấy sang nhượng đất cho bà T chỉ có một mình ông D ký tên nhưng có cơ sở xác định bà L và các con của ông D, bà L đều biết có việc chuyển nhượng đất giữa ông D và bà T nhưng không ai có ý kiến phản đối gì.

Theo Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì tuy thời điểm các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phía bà T chưa được cấp đất nên chỉ lập giấy viết tay thể hiện nội dung thỏa thuận bà T chuyển nhượng đất cho ông Đ2 rồi ông Đ2 tặng cho ông Đ, bà H cũng bằng giấy viết tay, tuy giao dịch chuyển nhượng và tặng cho quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015ông Đây đã thực hiện giao đủ tiền chuyển nhượng đất cho bà T, bà T đã giao quyền sử dụng đất cho ông Đ2, còn ông Đ, bà H đã trồng cây, xây dựng công trình trên đất nhưng ông D, bà L, bà T, ông Đ2 đều không có ý kiến phản đối gì nên giao dịch được công nhận hiệu lực.

Ngoài ra, theo quy định tại Điều 106 và Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 nay là Điều 97 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, các bên đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng đất, đã bàn giao đất trên thực địa nên cần công nhận việc chuyển nhượng đất giữa ông D, bà L và bà T; giữa bà T và ông Đ2.

Theo Kết quả đo đạc hiện trạng ngày 15/4/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thể hiện diện tích đất tranh chấp là 1106,7m2 thuộc thửa đất số 192 tờ bản đồ số 38 (2013) tương ứng với thửa đất số 329 tờ bản đồ số 09 (299) tại xã Đ, trong diện tích 1106,7m2 có 43m2 thuộc lộ giới nên diện tích đất còn lại là 1106,7m2 – 43m2 = 1063,7m2. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận diện tích 1063m^2 đất (trong đó có 400m^2 T), thuộc thửa đất số 329, tờ bản đồ số 09 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Đ, bà H là thiếu sót mà cần công nhận 1063,7m2 (trong đó có 400m^2 T), thuộc thửa đất số 329, tờ bản đồ số 09 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Đ, bà H mới phù hợp để đảm bảo cho việc thi hành án.

Đối với diện tích đất 43m2 thuộc lộ giới hiện nay ông Đ, bà H đang quản lý, sử dụng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa quyết định tạm giao diện tích đất này cho ông Đ, bà H là thiếu sót.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất của vụ án nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Võ Văn D, bà Bùi Thị Xuân L, ông Võ Văn T1, bà Võ Thị Kiều M, bà Võ Thị Kiều H2, ông Võ Văn H3, ông Võ Văn N. Tuy nhiên, trong phần quyết định của bản án Tòa án cấp sơ thẩm không công nhận hiệu lực của giấy sang nhượng đất ngày 10/8/1999 giữa ông Võ Văn D và bà Huỳnh Thị T và giấy sang nhượng đất ngày 15/5/2004 giữa bà Huỳnh Thị T và ông Nguyễn Đ2 có hiệu lực pháp luật và xác định chưa đầy đủ diện tích đất công nhận, chưa tạm giao phần diện tích đất thuộc lộ giới cho ông Đ, bà H là thiếu sót nên sửa bản án về phần này.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Võ Văn T1, bà Võ Thị Kiều M, bà Võ Thị Kiều H2, ông Võ Văn H3, ông Võ Văn N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Riêng ông Võ Văn D, bà Bùi Thị Xuân L là người cao tuổi nên được miễn 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 cứ 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 ông Võ Văn D, bà Bùi Thị Xuân L, ông Võ Văn T1, bà Võ Thị Kiều M, bà Võ Thị Kiều H2, ông Võ Văn H3, ông Võ Văn N.

Sửa Bản án số 73/2023/DS-ST ngày 18/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công Đ, bà Lê Vũ Hồng H về việc kiện "Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với ông Võ Văn D, bà Bùi Thị Xuân L.

Công nhận giấy sang nhượng đất viết tay ngày 10/8/1999 giữa ông Võ Văn D và bà Huỳnh Thị T có hiệu lực pháp luật.

Công nhận giấy sang nhượng đất viết tay ngày 15/5/2004 giữa bà Huỳnh Thị T và ông Nguyễn Đ2 có hiệu lực pháp luật.

Công nhận diện tích đất 1063,7m^2 (trong đó có 400m^2 đất loại T), thuộc thửa đất số 329 tờ bản đồ số 09 (299) nay là thửa đất số 192 tờ bản đồ số 38 (2013) tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Công Đ, bà Lê Vũ Hồng H.

Tạm giao diện tích đất 43m2 thuộc lộ giới cho ông Nguyễn Công Đ, bà Lê Vũ Hồng H được quản lý, sử dụng nhưng không được gây cản trở an toàn giao thông, phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai, đồng thời phải chấp hành việc xử lý hoặc thu hồi khi có quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 1063,7m^2 đất (trong đó có 400m^2 đất loại T), thuộc thửa đất số 329, tờ bản đồ số 09 (299) nay là thửa đất số 192 tờ bản đồ số 38 (2013) tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng theo quy định của pháp luật về đất đai.

(Có họa đồ trích đo địa chính ngày 15/4/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ kèm theo).

2. Hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 10/5/2022 giữa bên thế chấp là ông Võ Văn D, bà Bùi Thị Xuân L và bên nhận thế chấp là Ngân hàng thương mại cổ phần S (S1) – Chi nhánh L1 – Phòng G đối với diện tích 1195m^2, thuộc thửa đất số 329, tờ bản đồ số 09 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Hủy một phần đăng ký giao dịch bảo đảm đối với diện tích 1195m^2, thuộc thửa đất số 329, tờ bản đồ số 09 tại xã Đ, huyện Đ đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ chứng nhận việc thế chấp quyền sử dụng đất ngày 10/11/2022 giữa bên thế chấp là ông Võ Văn D, bà Bùi Thị Xuân L và bên nhận thế chấp Ngân hàng thương mại cổ phần S (S1) – Chi nhánh L1 – Phòng G.

3. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Võ Văn D, bà Bùi Thị Xuân L có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Công Đ, bà Lê Vũ Hồng H 15.133.000đ (mười lăm triệu, một trăm ba mươi ba nghìn đồng).

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Võ Văn D, bà Bùi Thị Xuân L.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Công Đ, bà Lê Vũ Hồng H 1.200.000đ (một triệu, hai trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã tạm nộp theo biên lai thu số 0000718 ngày 02/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Trọng (do ông Phạm Văn Q nộp thay).

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Võ Văn D, bà Bùi Thị Xuân L.

Buộc ông Võ Văn T1, bà Võ Thị Kiều M, bà Võ Thị Kiều H2, ông Võ Văn H3, ông Võ Văn N mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã tạm nộp theo các biên lai thu số 0002155, số 0002153, số 0002152, số 0002154 cùng ngày 26/9/2023 và số 0002149 ngày 22/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Trọng. Ông T1, bà M, bà H2, ông H3, ông N đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND huyện Đức Trọng (02);
- Chi cục THADS huyện Đức Trọng;
- Người tham gia tố tụng (13);
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn (05).

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

Đã ký

Nguyễn Thành Tâm