

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 55/2023/DS-PT

Ngày: 24-3-2023

*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: Bà Lê Thị Vân

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Thành Tâm

Ông Nguyễn Văn Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Phương Chi – 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 24 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 268/2022/TLPT-DS ngày 15 tháng 12 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*;

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 56/2023/DS-ST ngày 19/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1872022/QĐ-PT ngày 06/3/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Phạm Quang T, sinh năm 1950 và bà Phạm Thị Ng, sinh năm 1952. Địa chỉ: Thôn 8, xã LN, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Cao Văn H, sinh năm 1948. Địa chỉ: xã LN, BL, Lâm Đồng. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (bà Phạm Thị Ng): Bà Trương Thị Ng1, sinh năm 1965. Địa chỉ: Tổ 9, thị trấn LT, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng.

- Bị đơn: Ông Trần Văn K, sinh năm 1981 và bà Hoàng Thị Tr, sinh năm 1983. HKTT: Thôn 8, xã LN, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng. Địa chỉ: Thôn 3, xã LN, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tuấn A, sinh năm 1997, bà Trần Thị T, sinh năm 2000. Địa chỉ: 141 Nguyễn Thị N, khu đô thị VP, phường H, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Thành Tr- Công ty Luật TNHH NS thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: 141 Nguyễn Thị N, khu đô thị VP, phường H, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: nguyên đơn bà Phạm Thị Ng, ông Phạm Quang T.
(Bà Ng, ông H, bà Ng, ông Tuấn A, bà Tì, luật sư Tr có mặt tại phiên toà, ông T, ông K, bà Tr vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 29/6/2020, đơn bổ sung đề ngày 20/9/2020 nguyên đơn trình bày:

Vợ chồng ông T, bà Ng không có quan hệ họ hàng thân thích với ông K, bà Tr, hai bên có quen biết do là hàng xóm với nhau. Ông T, bà Ng cần bán đất, vợ chồng K, bà Tr cần mua đất nên đã trực tiếp thỏa thuận mua bán với nhau. Việc chuyển nhượng đất cụ thể như sau: Ngày 22/3/2017 ông T, bà Ng thống nhất chuyển nhượng cho vợ chồng K, Tr một phần thửa 496- TĐ 14- thôn 8, xã Lộc Nam, huyện Bảo Lâm theo chiều rộng mặt đường vào thôn 8, xã Lộc Nam là 08 mét, chiều dài hết đất (giáp đất ông Toàn phía sau), giá chuyển nhượng 15.000.000 đồng/mét ngang, thành tiền 120.000.000 đồng. Hai bên có viết giấy tay, hẹn cuối năm 2017 sẽ trả tiền thì giao sổ đỏ. Sau khi chuẩn bị tách thửa thì vợ chồng K, Tr mua thêm đất nên thống nhất bán thêm 04 mét mặt tiền nữa, dài hết đất giáp với phần đất đã bán, như vậy chiều ngang mặt tiền tổng cộng bán 02 lần là 12 mét x dài hết đất, giá bằng nhau là 15.000.000 đồng/mét ngang, tổng số tiền là 180.000.000 đồng. Lần chuyển nhượng đất sau thì hai bên không viết giấy tay nữa. Ông T, bà Ng có trách nhiệm tách thửa, sang tên diện tích đất đã mua, còn tiền chuyển nhượng cuối năm 2017 vợ chồng K, Tr có trách nhiệm trả hết. Ông T, bà Ng cũng đã tự cắm mốc, giao đất cho vợ chồng ông K, bà Tr xong, vợ chồng K, Tr cũng đã thuê máy san ủi đất thấp xuống để chuẩn bị làm nhà. Về tiền chuyển nhượng đất, trước khi ông bà T, Ng chuẩn bị tách thửa thì vợ chồng K, Tr trả được số tiền 100 triệu đồng, còn lại hẹn cuối năm 2017 sẽ trả hết. Sau khi tách phần đất chuyển nhượng thành thửa 1074- TĐ 14, ngày 05/5/2017 hai bên ra UBND xã Lộc Nam, huyện Bảo Lâm ký hợp đồng chuyển

nhượng QSD đất, được UBND xã Lộc Nam, huyện Bảo Lâm chứng thực hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật. Đến ngày 24/5/2017 thì ông T, bà Ng hoàn tất thủ tục sang tên diện tích đã chuyển nhượng sang tên ông K, bà Tr. Sau đó đến hạn trả tiền nhưng vợ chồng ông K, bà Tr không trả được nên có mượn sổ đỏ về để vay ngân hàng trả cho ông bà. Ông bà tin tưởng nên đã giao sổ đỏ cho bà Tr tại nhà bà Ng, ông T có ông Hoàng Văn Sáng (em ruột bà Tr) đi cùng. Nhưng sau đó vợ chồng ông K, bà Tr cũng không vay ngân hàng để trả cho ông bà. Cuối năm 2017 ông T, bà Ng có làm đơn gửi UBND xã Lộc Nam yêu cầu giải quyết, có lập biên bản, ông bà yêu cầu vợ chồng K, Tr trả hết số tiền 80.000.000 đồng thì mới được làm nhà nhưng ông K, bà Tr vẫn không trả. Năm 2018 ông bà dùng lưới B40 rào lại $\frac{1}{2}$ diện tích đã chuyển nhượng (tính theo mặt tiền là 06 mét giáp với phần đất ông T, bà Ng, dài hết đất) và trồng cây ăn trái gồm mít thái, bơ, chuối, bưởi, chanh. Phần đất còn lại tiếp giáp phần đất đã rào (*06 mét ngang mặt tiền, dài hết đất*) thì ông bà vẫn để nguyên hiện trạng như lúc chuyển nhượng cho K, Tr, hiện nay K, Tr đang quản lý, sử dụng.

Nay ông bà khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã ký kết giữa ông bà với vợ chồng ông K, bà Tr đối với diện tích đất 466m² thuộc thửa 1074- TBD 14, xã Lộc Nam, huyện Bảo Lâm (*qua đo đạc hiện trạng thực tế sử dụng đất là 457,5m²*). Lý do yêu cầu hủy hợp đồng là do ông K, bà Tr vi phạm đạo đức xã hội. Ông bà yêu cầu vợ chồng K, Tr trả lại toàn bộ diện tích đất trên cho ông bà, ông bà đồng ý trả lại số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 100 triệu đồng cho K, Tr. Đối với cây trồng trên đất yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật. Về chi phí tố tụng, án phí yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn trình bày: Ông K, bà Tr không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông bà thừa nhận có nhận chuyển nhượng của ông T, bà Ng một diện tích đất tại thôn 8, xã LN, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng, giá thỏa thuận 15.000.000 đồng/mét ngang mặt đường, nhận chuyển nhượng 12 mét x dài hết đất (giáp với đất ông Toàn phía sau), thành tiền 180.000.000 đồng. Hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất có chứng thực của UBND xã Lộc Nam, đã tách thửa thành thửa 1074- TBD 14- Lộc Nam, diện tích 466m², đã sang tên theo quy định của pháp luật. Đồng thời bên nguyên đơn cũng đã giao đất, bị đơn cũng đã san ủi đất để làm nhà. Về số tiền chuyển nhượng thì hai bên có thỏa thuận cuối năm 2017 sẽ trả. Tuy nhiên khi chứng thực hợp đồng thì ông bà đã trả được cho nguyên đơn 100 triệu đồng, đến ngày 24/5/2017 có sổ đỏ đứng tên

ông bà thì ông bà trả hết 80 triệu đồng cho nguyên đơn xong và đã giao sổ đỏ luôn. Việc giao tiền do bà Tr trực tiếp giao 02 lần tại nhà ông T, bà Ng, lần sau giao số tiền 80 triệu đồng vì tin tưởng nên không viết giấy tờ giao nhận tiền. Nay việc chuyển nhượng đất đã xong, vì vậy ông bà yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã lập giữa ông bà với ông T, bà Ng, yêu cầu công nhận toàn bộ diện tích đất tại thửa 1074-TBĐ 14- Thôn 8, xã LN, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng (qua đo đạc diện tích 457,5m²) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông bà, yêu cầu ông bà T, Ng, tháo dỡ lưới B40 đã rào ½ diện tích đất trên để trả lại toàn bộ hiện trạng sử dụng đất thửa 1074 cho ông bà. Về cây trồng trên đất thì yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Thống nhất như lời trình bày của bị đơn.

Tòa án đã tiến hành mở phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng không thành.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Phạm Quang T và bà Phạm Thị Ng đối với vợ chồng ông Trần Văn K, bà Hoàng Thị Tr về việc “*Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*”.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập giữa vợ chồng ông Phạm Quang T, bà Phạm Thị Ng với vợ chồng ông Trần Văn K, bà Hoàng Thị Tr đã được UBND xã Lộc Nam, huyện Bảo Lâm chứng thực số 91, quyền số 01TP/CC-SCT/HĐGD ngày 05/5/2017 đối với thửa đất 1074- tờ bản đồ 14, xã LN, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng.

Công nhận toàn bộ diện tích đất 457,5m² thuộc thửa 1074- TBĐ 14, thôn 8, xã LN, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông Trần Văn K, bà Hoàng Thị Tr.

Buộc vợ chồng ông Phạm Quang T, bà Phạm Thị Ng phải tháo dỡ hàng rào tạm B40, cột bê tông đã rào và trả lại diện tích đất 215,2 m² (*số thửa tạm 2*) thuộc 01 phần thửa 1074- TBĐ 14, xã Lộc Nam để trả lại nguyên hiện trạng sử dụng đất thửa 1074 cho vợ chồng ông Trần Văn K, bà Hoàng Thị Tr.

(*Có họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ký ngày 13/01/2022 của Công ty TNHH An Thịnh Lâm Đồng kèm theo*)

Buộc vợ chồng ông Trần Văn K, bà Hoàng Thị Tr phải trả cho vợ chồng ông Phạm Quang T, bà Phạm Thị Ng số tiền 124.197.508 đồng (trong đó tiền cây trồng là 5.928.975 đồng).

Buộc vợ chồng ông Phạm Quang T, bà Phạm Thị Ng phải giao lại toàn bộ cây trồng trên đất đã trồng tại phần đất thuộc thửa tạm số 02 theo họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất cho vợ chồng ông Trần Văn K, bà Hoàng Thị Tr sở hữu.

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

Ngày 04/11/2022 vợ chồng ông Phạm Quang T, bà Phạm Thị Ng kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị cấp phúc thẩm huỷ hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/5/2017 chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Lộc Nam ngày 24/5/2017. Buộc vợ chồng ông K, bà Tr trả lại toàn bộ thửa đất 1074, tờ bản đồ 14 và cây trồng trên đất cho vợ chồng ông bà, ông bà sẽ trả lại 55,55% số tiền ông K bà Tr đã trả lại theo giá thị trường tại thời điểm giải quyết vụ án theo chứng thư thẩm định ngày 11/5/2022 của Công ty cổ phần định giá Việt Tín đã tính là 435.133.333đ.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm huỷ hợp đồng chuyển nhượng, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bị đơn và yêu cầu vợ chồng ông K, bà Tr trả lại toàn bộ thửa đất 1074, tờ bản đồ 14 và cây trồng trên đất cho vợ chồng ông bà, ông bà sẽ trả lại 55,55% số tiền ông K bà Tr đã trả theo giá thị trường tại thời điểm giải quyết vụ án theo chứng thư thẩm định. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn đề nghị cấp phúc thẩm giải quyết như bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại giai đoạn phúc thẩm cũng như tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông T, bà Ng. Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Giữa vợ chồng ông T, bà Ng và vợ chồng ông K, bà Tr có phát sinh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn

không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp. Toà án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo của ông T, bà Ng yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 05/5/2017 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông K, bà Tr, yêu cầu ông K, bà Tr trả lại thửa đất 1074, tờ bản đồ 14 và toàn bộ cây trồng trên đất cho vợ chồng ông bà, ông bà đồng ý thanh toán cho vợ chồng nguyên đơn đồng ý thanh toán cho bị đơn 435.133.333đ tương ứng 55,55% số tiền bị đơn đã thanh toán thì thấy rằng:

[2.1] Diện tích đất đang tranh chấp giữa vợ chồng ông Phạm Quang T, bà Phạm Thị Ng với vợ chồng ông Trần Văn K, bà Hoàng Thị Tr thuộc thửa 1074, tờ bản đồ số 14, diện tích 466m², tọa lạc thôn 8, xã LN, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng, được UBND huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH487345 ngày 24/5/2017 đứng tên ông Trần Văn K, bà Hoàng Thị Tr.

[2.2] Theo họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Công ty TNHH An Thịnh Lâm Đồng ký ban hành ngày 13/01/2022 thể hiện diện tích đang tranh chấp là 457,5m² thuộc một phần thửa 1074, tờ bản đồ số 14; thôn 8, xã Lộc Nam, huyện Bảo Lâm. Đất có tứ cận như sau: Phía bắc giáp thửa 1073 (đất ông Hoàng Văn Sáng), phía Nam giáp thửa 1075 (đất ông T, bà Ng), phía Đông giáp thửa 495 (đất ông Nguyễn Văn Toàn), phía tây giáp đường số 8, thôn 8, xã Lộc Nam. Tài sản gắn liền với đất gồm có: cây cà phê, bơ hạt, bơ 034, mít thái, bưởi, vú sữa, chanh, chuối. Tại chứng thư thẩm định giá tài sản số 540.2022.VT.HS ngày 11/5/2022 của Công ty cổ phần thẩm định giá Việt Tín thì giá trị tài sản gồm có: Quyền sử dụng đất là 783.240.000đ, tài sản gắn liền với đất là 8.657.100đ.

[2.3] *Về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên thể hiện:* Ngày 22/3/2017 ông T, bà Ng thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng K, Tr một phần thửa 496, tờ bản đồ số 14, thôn 8, xã LN, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng với diện tích; chiều rộng mặt đường là 08 mét, chiều dài hết đất (giáp đất ông Nguyễn Văn Toàn phía sau), với giá 15.000.000 đồng/mét ngang, thành tiền 120.000.000 đồng. Sau đó vợ chồng ông T, bà Ng thống nhất chuyển nhượng thêm cho vợ chồng K, Tr 04 mét chiều rộng mặt tiền, chiều dài hết đất, phần đất chuyển nhượng thêm liền kề với phần đất đã chuyển nhượng. Như vậy chiều ngang mặt tiền tổng cộng là 12 mét x chiều dài hết đất, với giá 15.000.000

đồng/mét ngang, tổng số tiền là 180.000.000 đồng. Ông T, bà Ng đã làm thủ tục tách thửa thửa 1074, tờ bản đồ số 14, diện tích 466m². Ngày 05/5/2017 hai bên ra UBND xã Lộc Nam, huyện Bảo Lâm ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và đã được UBND xã Lộc Nam chứng thực hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật. Đến ngày 24/5/2017 ông K, bà Tr đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (theo hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã Lộc Nam chứng thực số 91, quyền số 1TP/CC/HĐGD ngày 05/5/2017). Đồng thời vợ chồng K, Tr đã nhận đất và thuê máy san ủi đất thấp xuống để chuẩn bị làm nhà. Như vậy trình tự thủ tục chuyển nhượng, sang tên quyền sử dụng đất đã thực hiện đúng quy định của pháp luật và việc chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông T, bà Ng với vợ chồng ông K, bà Tr đối với thửa đất số 1074, tờ bản đồ 14, xã Lộc Nam đã có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai 2013. Đồng thời trên thực tế thì sau khi chuyển nhượng đất, vợ chồng ông T, bà Ng cũng đã thực hiện tự cắm mốc giao đất cho vợ chồng ông K, bà Tr sử dụng ổn định nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo đề nghị huỷ hợp đồng chuyển nhượng của nguyên đơn.

[2.4] Về nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Tại giấy sang nhượng đất lập ngày 22/3/2017 cũng như các bên đương sự đều thừa nhận cuối năm 2017 (31/12/2017) thì vợ chồng ông K, bà Tr có trách nhiệm trả số tiền 180.000.000 đồng, đưa sổ đỏ thì đưa tiền. Tuy nhiên sau khi tách thửa xong thì vợ chồng ông K, bà Tr đã trả được cho ông T, bà Ng số tiền 100.000.000 đồng và được ông T, bà Ng thừa nhận. Số tiền còn lại gần đến hạn nhưng vợ chồng ông K, bà Tr không thanh toán, vì đã đưa giấy chứng nhận QSD đất nên ngày 21/11/2017 vợ chồng ông T, bà Ng làm đơn gửi UBND xã Lộc Nam, huyện Bảo Lâm yêu cầu giải quyết buộc vợ chồng ông K, bà Tr thanh toán số tiền trên. Sau đó do tranh chấp về nghĩa vụ trả tiền nên ông T, bà Ng khởi kiện tại Tòa án yêu cầu giải quyết. Còn vợ chồng ông K, bà Tr cho rằng đã thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tổng cộng 02 lần tại nhà bà Ng, ông T do bà Tr trực tiếp thanh toán, lần đầu thanh toán 100 triệu đồng và lần sau thanh toán tiếp 80 triệu đồng thì được ông T, bà Ng giao sổ đỏ luôn. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay ông K, bà Tr không có tài liệu, chứng cứ chứng minh đã thanh toán số tiền 80.000.000 đồng cho vợ chồng ông T, bà Ng, hơn nữa vợ chồng bà Ng, ông T cũng không thừa nhận đã nhận số tiền 80.000.000 đồng nên không có cơ sở chấp nhận. Tòa

án cấp sơ thẩm căn cứ vào Điều 275, Điều 280 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015, Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014 buộc vợ chồng ông K, bà Tr có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông T, bà Ng số tiền 80.000.000 đồng, và lãi phát sinh từ ngày 01/01/2018 đến 19/10/2022 theo lãi suất 10%/năm là 38.268.533 đồng (80.000.000 đồng x 10%/năm (0,83%/tháng) x 57 tháng 19 ngày). Tổng cộng gốc và lãi là 118.268.533 đồng (80.000.000đ + 38.268.533đ) là có căn cứ.

[2.5] Năm 2018 do mâu thuẫn việc trả tiền chuyển nhượng đất nên bà Ng, ông T đã tự ý chia thửa đất đã chuyển nhượng cho ông K, bà Tr thành 02 phần và đã tiến hành rào tạm $\frac{1}{2}$ diện tích đất của thửa 1074 trên (giáp với thửa 1075 đất của ông T, bà Ng) bằng lưới B40, cột bê tông, trồng một số cây ăn quả trên phần đất này. Do việc chuyển nhượng đất được công nhận là hợp pháp nên cần buộc vợ chồng ông T, bà Ng tháo dỡ lưới B40, cột bê tông để hoàn trả phần diện tích đang chiếm giữ của vợ chồng K, Tr theo họa đồ đo đạc (thửa tạm 02) diện tích 215,2 m² thuộc 01 phần thửa 1074, tờ bản đồ 14 để trả lại nguyên hiện trạng sử dụng đất thửa 1074, tờ bản đồ 14, xã Lộc Nam cho vợ chồng ông K, bà Tr. Về cây trồng trên phần đất ông T, bà Ng tự rào lại và tiến hành trồng một số cây ăn trái từ năm 2018, 2019 trị giá 5.928.975 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn đồng ý thanh toán lại giá trị cây trồng cho vợ chồng ông T, bà Ng nên Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên giao toàn bộ cây trồng trên đất cho vợ chồng bà Tr, ông K sở hữu và buộc vợ chồng bà Tr, ông K thanh toán lại toàn bộ giá trị cây trồng cho vợ chồng ông T, bà Ng là có căn cứ.

Từ những phân tích như trên, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Quang T, bà Phạm Thị Ng. Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm.

[3] *Về án phí*: Nguyên đơn đã trên 60 tuổi, có đơn xin miễn tiền án phí, nên được miễn án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng phí, án phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Quang T, bà Phạm Thị Ng. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 56/2022/DS-ST ngày 19/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Phạm Quang T và bà Phạm Thị Ng đối với vợ chồng ông Trần Văn K, bà Hoàng Thị Tr về việc “*Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập giữa vợ chồng ông Phạm Quang T, bà Phạm Thị Ng với vợ chồng ông Trần Văn K, bà Hoàng Thị Tr đã được UBND xã Lộc Nam, huyện Bảo Lâm chứng thực số 91, quyền số 01TP/CC-SCT/HĐGD ngày 05/5/2017 đối với thửa 1074, tờ bản đồ 14, xã LN, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng.

2.1 Công nhận toàn bộ diện tích đất 457,5m² thuộc thửa 1074, tờ bản đồ số 14, thôn 8, xã LN, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Trần Văn K, bà Hoàng Thị Tr.

2.2 Buộc vợ chồng ông Phạm Quang T, bà Phạm Thị Ng phải tháo dỡ hàng rào tạm B40, cột bê tông đã rào và trả lại diện tích đất 215,2 m² (*số thửa tạm 2*) thuộc 01 phần thửa 1074, tờ bản đồ số 14, xã Lộc Nam để trả lại nguyên hiện trạng sử dụng đất thửa 1074 cho vợ chồng ông Trần Văn K, bà Hoàng Thị Tr.

(Có họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ký ngày 13/01/2022 của Công ty TNHH An Thịnh Lâm Đồng kèm theo)

2.3. Buộc vợ chồng ông Trần Văn K, bà Hoàng Thị Tr có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông Phạm Quang T, bà Phạm Thị Ng số tiền 124.197.508 đồng (trong đó giá trị cây trồng là 5.928.975 đồng).

2.4. Buộc vợ chồng ông Phạm Quang T, bà Phạm Thị Ng có nghĩa vụ giao lại toàn bộ cây trồng trên đất thuộc thửa tạm số 02 theo họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất cho vợ chồng ông Trần Văn K, bà Hoàng Thị Tr sở hữu, sử dụng.

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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc vợ chồng ông Phạm Quang T và bà Phạm Thị Ng phải trả lại cho vợ chồng ông Trần Văn K và bà Hoàng Thị Tr số tiền

4.558.500 đồng. Buộc ông Trần Văn K và bà Hoàng Thị Tr phải chịu 10.441.500 đồng (đã nộp xong).

4. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm đối với vợ chồng ông Phạm Quang T, Phạm Thị Ng. Buộc vợ chồng ông Trần Văn K và bà Hoàng Thị Tr phải chịu 6.209.875 đồng án phí Dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 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 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDTC (1);
- VKSND tỉnh LĐ (1);
- TAND H. Bảo Lâm (02);
- Phòng KTNV&THA (1);
- Các đương sự (4);
- Lưu AV – HS (3).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(đã ký)

Lê Thị Vân