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

Bản án số: 144/2020/DS-PT
Ngày : 26 - 10 - 2020
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi lại tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ N 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 Bùi Hữu Nhân

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Vân

Ông Nguyễn Văn Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Mai - Thư ký Tòa án, 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 26 tháng 10 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 114/TLPT-DS ngày 19 tháng 8 năm 2020 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi lại tài sản"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 11/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đbị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 300/2020/QĐ-PT ngày 08/9/2020; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 314/2020/QĐ-PT ngày 24/9/2020; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 318/2020/QĐ-PT ngày 29/9/2020, giữa các Đ sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đặng Thị N (1966-12/7/2020); địa chỉ: 51/18 (số cũ 23/2) L, Phường 4, thành phố Đ.

Người kế thừa quyền và N vụ tố tụng của nguyên đơn bà N:

Ông Lê Thế T, sinh năm: 1964; địa chỉ: 51/18 (số cũ 23/2) L, Phường 4, thành phố Đ. Là chồng của bà N. Có mặt.

Cụ Trần Thị B, sinh năm: 1928; địa chỉ: Xã G, huyện G, tỉnh N. Là mẹ đẻ của bà N. Vắng mặt.

Chị Lê Thị Ngọc A, sinh năm: 1991; địa chỉ: 51/18 (số cũ 23/2) L, Phường 4, thành phố Đ. Là con đẻ của bà N. Vắng mặt.

Chị Lê Thị Thảo H, sinh năm: 1997; địa chỉ: 51/18 (số cũ 23/2) L, Phường 4, thành phố Đ. Là con đẻ của bà N. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T:

Ông Nguyễn P Đại N, sinh năm: 1983; địa chỉ: 11A T(mặt sau), Phường 4, thành phố Đ. Có mặt.

Văn bản ủy quyền ngày 07/9/2020.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Thế P, sinh năm: 1955, bà Trương Thị Kim T, sinh năm: 1958; địa chỉ: Hẻm 152, đường G, Phường 5, thành phố Đ. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông P, bà T:

Luật sư Trần Thị H; Văn phòng luật sư Trần Thị H thuộc đoàn luật sư tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ: 1/21 N, Phường 3, thành phố Đ. Có mặt.

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

1/. Ông Lê Thế T, sinh năm: 1964; địa chỉ: 51/18 (số cũ 23/2) L, Phường 4, thành phố Đ. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T:

Ông Nguyễn P Đại N, sinh năm: 1983; địa chỉ: 11A T(mặt sau), Phường 4, thành phố Đ. Có mặt.

Văn bản ủy quyền ngày 07/9/2020.

2/. Ông Phan Đình C, sinh năm: 1960, bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1975; địa chỉ: 15/4 (số mới 15/5) Lương Thế V, Phường 3, thành phố Đ. Ông C có mặt, bà H vắng mặt.

3/. Ông Lê Xuân Đ, sinh năm: 1977, bà Huỳnh Thị M, sinh năm 1976; địa chỉ: 1E Lương Thế V, Phường 3, thành phố Đ. Vắng mặt.

4/. Cháu Lê Thị Trà M, sinh năm: 2002; địa chỉ: 1E Lương Thế V, Phường 3, thành phố Đ. Vắng mặt.

5/. Cháu Lê Huỳnh Nhật V, sinh năm: 2008; địa chỉ: 1E Lương Thế V, Phường 3, thành phố Đ. Vắng mặt.

Người đại diện theo pháp luật của cháu V: Ông Lê Xuân Đ, sinh năm: 1977, bà Huỳnh Thị M, sinh năm 1976; địa chỉ: 1E Lương Thế V, Phường 3, thành phố Đ. (Ông Đ, bà M là cha mẹ của cháu V). Vắng mặt.

6/. Bà Ngô Thị T, sinh năm: 1977; địa chỉ: 117 P, Phường 1, thành phố Đ. Vắng mặt.

7/. Văn phòng công chứng T; địa chỉ trụ sở: 52 T, Phường 4, thành phố Đ.

Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng T: Ông T; chức vụ: Trưởng Văn phòng công chứng T; địa chỉ: 52 T, Phường 4, thành phố Đ. Vắng mặt.

- *Người kháng cáo*:

+ Nguyên đơn bà Đặng Thị N;

+ Bị đơn ông Nguyễn Thế P, bà Trương Thị Kim T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

Tại đơn khởi kiện ngày 27/3/2018 và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án nguyên đơn bà Đặng Thị N trình bày:

Năm 2016, bà Đặng Thị N có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Thế P, bà Trương Thị Kim T diện tích đất 300m^2 thuộc thửa đất số 68, tờ bản đồ số 45 trên đất có 01 căn nhà với diện tích xây dựng 47,47m^2 tọa lạc tại số 1E, đường Lương Thế V, Phường 3, thành phố Đtheo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 181956 do Ủy ban nhân dân thành phố Đcấp ngày 17/10/2005 và 586m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số D94-I-C-b(45) tọa lạc tại Phường 3, thành phố Đtheo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 218675 do Ủy dân nhân dân thành phố Đcấp ngày 22/02/2006 với giá hai bên thống nhất thỏa thuận chuyển nhượng là 1.100.000.000đ. Việc chuyển nhượng đã được thực hiện thông qua hợp đồng đặt cọc công chứng số 3235 ngày 14/6/2016 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất công chứng số 3588 ngày 04/7/2016 tại Văn phòng công chứng Đ(nay là Văn phòng công chứng T). Sau khi hợp đồng được ký kết, vợ chồng ông T, bà N cũng đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông P, bà T, cụ thể các lần giao tiền như sau: Lần thứ nhất, giao vào ngày 14/6/2016 số tiền 300.000.000đ tại Văn phòng công chứng Đ, ông P có ký nhận ở mặt sau của hợp đồng đặt cọc. Lần thứ hai, giao vào ngày 04/7/2016 số tiền 300.000.000đ tại nhà riêng của vợ chồng bà N, ông T tại số 51/18 (số cũ 23/2), đường L, Phường 4, thành phố Đ, có sự chứng kiến của bà Ngô Thị T. Lần giao số tiền này không viết giấy biên nhận riêng vì đã được thể hiện tại hợp đồng chuyển nhượng có công chứng. Lần thứ ba, giao vào ngày 19/8/2016 số tiền 500.000.000đ tại N hàng thương mại cổ phần Sài Gòn - Hà Nội, Chi nhánh Lâm Đồng (viết tắt là SHB), ông P có viết giấy biên nhận. Sau khi nhận đủ tiền vợ chồng ông P, bà T đã bàn giao nhà và đất cho bà N. Ông P đã nộp hồ sơ đăng ký biến động tại Chi nhánh Văn phòng đăng

ký đất đai thành phố Đvào ngày 06/7/2016 nhưng kể từ đó cho đến nay vợ chồng ông P, bà T vẫn chưa thực hiện việc sang tên giấy chứng nhận cho bà N theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng mặc dù bà N đã nhiều lần yêu cầu. Vì vậy, bà N khởi kiện, yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà N và vợ chồng ông P, bà T công chứng tại Văn phòng công chứng Đ(nay là Văn phòng công chứng T) ngày 04/7/2016 có hiệu lực pháp luật và buộc vợ chồng ông P, bà T có trách nhiệm giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC181956 do Ủy ban nhân dân thành phố Đcấp ngày 17/10/2005 và số AD 218675 do Ủy ban nhân dân thành phố Đcấp ngày 22/02/2006 để bà N thực hiện thủ tục đăng ký biến động theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu của người có quyền lợi, N vụ liên quan ông Phan Đình C, bà Nguyễn Thị H yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 28,02m^2 thuộc 1 phần thửa đất số 68, tờ bản đồ số 45 tọa lạc tại số 1E, đường Lương Thế V, Phường 3, thành phố Đthì bà N cũng đồng ý.

Bị đơn ông Nguyễn Thế P, bà Trương Thị Kim T trình bày:

Ông P, bà T thừa nhận vào tháng 6/2016 vợ chồng ông, bà có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 300m^2 thuộc thửa đất số 68, tờ bản đồ số 45 và căn nhà ở với diện tích xây dựng 47,47m^2 tọa lạc tại số 1E, đường Lương Thế V, Phường 3, thành phố Đtheo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 181956 do Ủy ban nhân dân thành phố Đcấp ngày 17/10/2005 và 586m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số D94-I-C-b (45) tọa lạc tại Phường 3, thành phố Đtheo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 218675 do Ủy ban nhân dân thành phố Đcấp ngày 22/02/2006 với giá chuyển nhượng 2.200.000.000đ cho bà Đặng Thị N. Theo yêu cầu của bà N thì khi lập hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi giá chuyển nhượng là 1.100.000.000đ là để giảm chi phí tH trước bạ. Bà N chỉ mới giao cho vợ chồng ông, bà số tiền 300.000.000đ, còn số tiền 500.000.000đ vợ chồng bà N cho rằng đã giao cho vợ chồng ông, bà ngày 19/8/2016 tại N hàng thương mại cổ phần Sài Gòn - Hà Nội, Chi nhánh Lâm Đồng là không đúng mà số tiền này chỉ mang tính chất vay mượn, không liên quan đến việc chuyển nhượng đất này, đối với số tiền 300.000.000đ bà N cho rằng đã giao cho vợ chồng ông, bà tại nhà bà N ở đường L, Phường 3, thành phố Đcó bà Ngô Thị T làm chứng là không đúng, vợ chồng ông, bà không nhận số tiền trên của bà N. Ngày ký hợp đồng đặt cọc và ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là cùng một ngày 14/6/2016. Việc Văn phòng công chứng trình bày ký 02 ngày khác nhau là không đúng. Ngày 06/7/2016, sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng ông P đã nộp hồ sơ lên Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đđể làm thủ tục chuyển nhượng cho bà N, nhưng do ông Kiều Quang khởi kiện Ủy ban nhân dân thành phố Đvề việc cấp

giấy chứng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông, bà có liên quan đến diện tích đất chuyển nhượng cho bà N, nên chưa thực hiện được thủ tục đăng ký biến động sang tên cho bà N.

Sau khi Tòa án các cấp giải quyết xong vụ việc ông Kiều Quang khởi kiện Ủy ban nhân dân thành phố Đthì vợ chồng ông, bà tiếp tục làm thủ tục chuyển nhượng cho bà N nhưng do giá trị đất biến động tăng cao nên vợ chồng ông, bà yêu cầu bà N xem xét lại giá cả trong hợp đồng chuyển nhượng cho phù hợp nhưng bà N không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp. Hiện nay hồ sơ chuyển nhượng vẫn đang nộp ở Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đ.

Khi vợ chồng ông, bà và bà N thỏa thuận chuyển nhượng đất thì ông, bà có nói với bà N trong thửa đất xây dựng 300m^2 thì trước đó ông bà có bán cho vợ chồng ông C, bà H 28,02m^2 nên cần phải thực hiện việc tách thửa cho vợ chồng ông C, bà H trước khi làm thủ tục chuyển nhượng thì bà N cũng đồng ý. Đến tháng 9/2017, vợ chồng ông, bà chủ động đến gặp bà N thỏa thuận rút lại thỏa thuận trong hợp đồng ngày 04/7/2016 để ký kết hợp đồng mới, trong đó có nội dung tách cho vợ chồng ông C, bà H 28,02m^2 và chuyển nhượng cho bà N 271,98m^2 đất nhưng bà N không đồng ý.

Nay bà N khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông, bà tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì vợ chồng ông, bà không đồng ý, vợ chồng ông, bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà và bà N nói trên vì ông bà không có ý định chuyển nhượng đất cho bà N nữa. Vợ chồng ông, bà chấp nhận bồi thường tiền cọc cho bà N.

Đối với yêu cầu của vợ chồng ông Phan Đình C, bà Nguyễn Thị H đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông, bà và ông C, bà H liên quan đến diện tích đất 28,02m^2 thuộc 1 phần thửa đất số 68, tờ bản đồ số 45 tọa lạc tại số 1E, đường Lương Thế V, Phường 3, thành phố Đthì vợ chồng ông, bà đồng ý theo yêu cầu của vợ chồng ông C, bà H.

Đối với số tiền 24.000.000đ bà T nhận môi giới đất của vợ chồng ông, bà thì vợ chồng ông, bà yêu cầu bà T có trách nhiệm trả lại do hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được, vợ chồng ông, bà không yêu cầu tiền lãi.

Người có quyền lợi, N vụ liên quan vợ chồng ông Phan Đình C, bà Nguyễn Thị H trình bày:

Ngày 11/4/2016, vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Thế P, bà Trương Thị Kim T diện tích đất xây dựng 31,2m^2 thuộc một phần thửa đất số 68, tờ bản đồ số 45 tọa lạc tại số 1E, đường Lương Thế V,

Phường 3, thành phố Đvới giá hai bên thống nhất thỏa thuận là 200.000.000đ, hai bên đã giao nhận tiền xong, ông P cùng vợ chồng ông, bà cũng đã liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đđể thực hiện việc tách thửa và đã có sơ đồ dự kiến tách hợp thửa đất, theo sơ đồ dự kiến tách hợp thửa đất và tài sản gắn liền với đất thì diện tích đất chuyển nhượng chỉ có 28,02m^2. Nay vợ chồng ông, bà chỉ yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 28,02m^2 thuộc 1 phần thửa đất số 68, tờ bản đồ số 45 tọa lạc tại số 1E, đường Lương Thế V, Phường 3, thành phố Đgiữa vợ chồng ông, bà và vợ chồng ông P, bà T. Ngoài ra, trên phần diện tích đất 28,02m^2 vợ chồng ông, bà có đóng góp với vợ chồng ông P, bà T xây dựng đường bê tông với chi phí là 47.850.000đ và có xây dựng một số công trình khác. Đối với phần đất bỏ ra làm đường và chi phí làm đường thì vợ chồng ông, bà không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, N vụ liên quan ông Lê Thế T trình bày:

Ông T là chồng của bà N. Ông T yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà N và vợ chồng ông Nguyễn Thế P, bà Trương Thị Kim T công chứng tại Văn phòng công chứng Đ(nay là Văn phòng công chứng T) ngày 04/7/2016 có hiệu lực pháp luật. Đối với yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Phan Đình C, bà Nguyễn Thị H về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mua bán giữa vợ chồng ông C, bà H và vợ chồng ông P, bà T thì ông cũng đồng ý. Đối với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông P, bà T đối với bà T thì ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, N vụ liên quan vợ chồng ông Lê Xuân Đ, bà Huỳnh Thị M trình bày:

Vợ chồng ông, bà gọi bà N là dì, do vợ chồng ông, bà không có chỗ ở nên sau khi bà N mua nhà và nhận bàn giao nhà từ vợ chồng ông P, bà T thì bà N đã giao cho vợ chồng ông, bà quản lý, sử dụng trông coi giúp cho bà N. Việc làm hợp đồng thuê nhà là do ông P bảo vợ chồng ông, bà làm để đăng ký thủ tục tạm trú tại Công an.

Quá trình sinh sống tại căn nhà trên thì vợ chồng ông, bà có dựng căn nhà tạm bằng gỗ cũ vào năm 2018. Tuy nhiên giá trị căn nhà không lớn nên vợ chồng ông, bà không có yêu cầu gì, nếu sau này Tòa án giải quyết ai nhận nhà thì vợ chồng ông, bà sẽ tự nguyện tháo dỡ căn nhà tạm trên. Đồng thời ông, bà có đơn xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, N vụ liên quan cháu Lê Thị Trà M và cháu Lê Huỳnh Nhật V trình bày:

Hai cháu là con của ông Đ, bà M và hiện đang sinh sống tại số nhà 1E, đường Lương Thế V, Phường 3, thành phố Đdo bà Đặng Thị N mua lại của

vợ chồng ông P, bà T, sau đó giao cho ông Đ, bà M trông coi giúp cho bà N. Nay bà N khởi kiện vợ chồng ông P, bà T về việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì hai cháu đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và có đơn xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, N vụ liên quan bà Ngô Thị T trình bày:

Bà sống cùng xóm với vợ chồng ông P, bà T nên bà có biết vợ chồng ông P, bà T có ý định chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà đã chỉ cho bà N mua, việc mua bán do hai bên tự thỏa thuận với nhau, bà không biết gì về việc thỏa thuận mua bán nhà đất nói trên của hai bên. Còn việc ông P cho bà số tiền 24.000.000đ là do ông P tự nguyện cho bà, nay vợ chồng ông P yêu cầu bà phải trả số tiền trên thì bà không đồng ý, đối với số tiền 20.000.000đ còn lại ông P hứa cho bà nhưng chưa cho thì bà cũng không có ý kiến, yêu cầu gì. Đồng thời bà có đơn xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, N vụ liên quan Văn phòng công chứng T do ông T là người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng T trình bày:

Việc Công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo công chứng số 3588 ngày 04/7/2016 tại Văn phòng công chứng là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Hợp đồng đặt cọc được chứng nhận vào ngày 14/6/2018; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được chứng nhận vào ngày 04/7/2018 được thể hiện tại phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng đặt cọc ngày 14/6/2018 và phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng của ông Nguyễn Thế P ngày 04/7/2018. Nay bà Đặng Thị N khởi kiện vợ chồng ông Nguyễn Thế P, bà Trương Thị Kim T về tranh chấp hợp đồng nêu trên thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng T cam kết không tranh chấp, khiếu nại gì và xin vắng mặt tại các buổi làm việc cũng như tại phiên tòa.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 11/6/2020 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 462/2020/QĐ-SCBSBA ngày 14/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đđã xử:

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị N về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*" đối với vợ chồng ông Nguyễn Thế P, bà Trương Thị Kim T.

Tuyên xử:

1. Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Đặng Thị N và vợ chồng ông Nguyễn Thế P, bà Trương Thị Kim T đối với lô đất có diện tích 271,98m^2 thuộc một phần thửa đất

số 68, tờ bản đồ số 45; trên đất có 01 căn nhà với diện tích xây dựng 47,47m^2, cùng tọa lạc tại số 1E, đường Lương Thế V, Phường 3, thành phố Đtheo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 181956 do Ủy ban nhân dân thành phố Đcấp ngày 17/10/2005 và 586m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số D94-I-C-b(45) tọa lạc tại Phường 3, thành phố Đtheo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 218675 do Ủy dân nhân dân thành phố Đcấp ngày 22/02/2006 (diện tích nhà thực tế là 51,20m^2; diện tích đất thực tế tổng cộng là 888,59m^2) có hiệu lực pháp luật.

2. Bà Đặng Thị N được quyền sở hữu căn nhà có diện tích 51,20m^2 nằm trên diện tích đất 271,98m^2 thuộc một phần thửa đất số 68, tờ bản đồ số 45 tọa lạc tại số 1E, đường Lương Thế V, Phường 3, thành phố Đvà sử dụng lô đất có diện tích 888,59m^2 thuộc một phần thửa đất số 68, tờ bản đồ số 45 và thửa đất số 17, tờ bản đồ số D94-I-C-b(45) tọa lạc tại 1E, đường Lương Thế V, Phường 3, thành phố Đvà sở hữu, sử dụng toàn bộ cây trồng, tài sản trên đất bao gồm 01 cây mít, 01 cây lêkima, 01 cây dâu tằm, 01 cây bưởi, 02 cây ổi, 04 cây hồng, cổng sắt, hàng rào và đường bê tông (phần ký hiệu số 2, 3 theo họa đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất).

Tạm giao cho bà Đặng Thị N được quản lý, sử dụng một phần căn nhà có diện tích 0,36m^2 và phần diện tích đất nằm trong chỉ giới hẻm có diện tích 20,03m^2, khi cơ quan chức năng thu hồi thì phải thực hiện theo quy định của Luật Đất đai (phần tiếp giáp với thửa đất số 68, tờ bản đồ số 45 tọa lạc tại 1E, đường Lương Thế V, Phường 3, thành phố Đ).

3. Bà Đặng Thị N có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng ông Nguyễn Thế P, bà Trương Thị Kim T số tiền 1.675.283.837đ**.**

4. Bà Đặng Thị N có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

+ Chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Phan Đình C, bà Nguyễn Thị H về việc *"Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* đối với vợ chồng ông Nguyễn Thế P, bà Trương Thị Kim T.

Tuyên xử:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Phan Đình C, bà Nguyễn Thị H và vợ chồng ông Nguyễn Thế P, bà Trương Thị Kim T đối với lô đất có diện tích 28,02m^2 thuộc một phần thửa đất số 68, tờ bản đồ số 45 tọa lạc tại số 1E, đường Lương Thế V, Phường 3, thành phố Đ.

2. Vợ chồng ông Phan Đình C, bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng lô đất có diện tích 28,02m^2 thuộc một phần thửa đất số 68, tờ bản đồ số 45 tọa lạc tại

Phường 3, thành phố Đ(phần ký hiệu số 1 theo họa đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất).

3. Vợ chồng ông Phan Đình C, bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai, điều chỉnh hợp thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Đặng Thị N về việc sử dụng phần đất có diện tích 76,89m^2 thuộc một phần thửa đất số 68, tờ bản đồ số 45 và một phần thửa đất số 17, tờ bản đồ số D94-I-C-b (45) tọa lạc tại Phường 3, thành phố Đlàm đường đi chung giữa đất của vợ chồng ông C, bà H và đất của bà Đặng Thị N (phần diện tích đất này vẫn được thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 181956 do Ủy ban nhân dân thành phố Đcấp ngày 17/10/2005 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 218675 do Ủy dân nhân dân thành phố Đcấp ngày 22/02/2006; phần số 2 theo họa đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất).

(Tất cả đều có họa đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đngày 25/11/2019 kèm theo).

+ Không chấp nhận yêu cầu "*Kiện đòi lại tài sản*" của vợ chồng ông Nguyễn Thế P, bà Trương Thị Kim T đối với bà Ngô Thị T liên quan đến số tiền 24.000.000đ.

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

Ngày 22/6/2020, bị đơn ông Nguyễn Thế P, bà Trương Thị Kim T kháng cáo đối với toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 11/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đ.

Ngày 24/6/2020, nguyên đơn bà Đặng Thị N kháng cáo đối với một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 11/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đ.

Những vấn đề cụ thể trong đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm:

Bị đơn ông Nguyễn Thế P, bà Trương Thị Kim T yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà N, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà T và bà N.

Nguyên đơn bà Đặng Thị N yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà N, không tuyên buộc bà N phải thanh toán bất kỳ khoản tiền nào cho ông P, bà T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kế thừa quyền và N vụ tố tụng của nguyên đơn bà N là ông T; người đại diện theo ủy quyền của ông T là ông N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà N. Bị đơn ông P, bà T; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông P, bà T là luật sư Hòa vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị chấp nhận kháng

cáo của bị đơn ông P, bà T. Người có quyền lợi, N vụ liên quan ông C không kháng cáo và đề nghị giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

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, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, cụ thể: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các Đ sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa dân sự phúc thẩm; đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà N (do ông T, cụ B, chị Anh, chị H là người kế thừa quyền và N vụ tố tụng của nguyên đơn bà N); không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông P, bà T; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Ngày 24/6/2020, nguyên đơn bà Đặng Thị N kháng cáo đối với một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 11/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đ. Nguyên đơn bà Đặng Thị N yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà N, không tuyên buộc bà N phải thanh toán bất kỳ khoản tiền nào cho ông P, bà T.

Ngày 17/9/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng nhận được bản phô tô trích lục khai tử của Ủy ban nhân dân Phường 4, thành phố Đthực hiện việc khai tử đối với nguyên đơn bà Đặng Thị N, nội dung trích lục khai tử thể hiện bà Đặng Thị N chết ngày 12/7/2020. Kèm theo trích lục khai tử thì ông T còn nộp tờ khai quan hệ thừa kế thể hiện bà Đặng Thị N có cha đẻ là ông Đặng Văn Khiêm (1928-2004); mẹ đẻ là cụ Trần Thị B; chồng là ông Lê Thế T; con đẻ là cháu Lê Thị Ngọc A và cháu Lê Thị Thảo H.

Do bà Đặng Thị N chết sau khi Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vụ án; chết sau khi bà N gửi đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm và do gia đình bà N nộp trích lục khai tử của bà N sau khi Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 300/2020/QĐ-PT ngày 08/9/2020. Do đó, tại phiên tòa hôm nay, Tòa án xác định bổ sung người tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền và N vụ tố tụng của nguyên đơn bà Đặng Thị N bao gồm những người sau: Cụ Trần Thị B; ông Lê Thế T; cháu Lê Thị Ngọc A và cháu Lê Thị Thảo H.

Tại phiên tòa hôm nay, cụ Trần Thị B, cháu Lê Thị Ngọc A và cháu Lê Thị Thảo H, bà Nguyễn Thị H, ông Lê Xuân Đ, bà Huỳnh Thị M, cháu Lê Thị Trà M, cháu Lê Huỳnh Nhật V, bà Ngô Thị T, ông T đều vắng mặt và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

Xét kháng cáo của nguyên đơn bà N (do ông T, cụ B, chị Anh, chị H là người kế thừa quyền và N vụ tố tụng của nguyên đơn bà N) và xét kháng cáo của bị đơn ông P, bà T:

Bà N, ông T và ông P, bà T đều xác định năm 2016 hai bên có thỏa thuận việc mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp nêu trên. Phù hợp với nội dung ngày 14/6/2016 các bên đã tiến hành thực hiện việc đặt cọc để thực hiện việc giao kết hợp đồng.

Đến ngày 04/7/2016, hai bên đã tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và được công chứng tại Văn phòng công chứng Đ(nay là Văn phòng công chứng T) số công chứng 3588.

Ngày 06/7/2016, ông P đã nộp hồ sơ đến bộ phận một cửa của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đđể làm thủ tục chuyển nhượng cho bà N.

Ngày 19/8/2016, sau khi nhận số tiền 500.000.000đ thì bên chuyển nhượng đã bàn giao toàn bộ quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bên nhận chuyển nhượng.

Ông P, bà T đã tiến hành bàn giao nhà đất trên thực địa nhưng việc chuyển nhượng giữa các bên chưa được hoàn tất về mặt pháp lý là do trong quá trình hai bên giao kết hợp đồng, thì ông Kiều Quang khởi kiện Ủy ban nhân dân thành phố Đvề việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông P, bà T có liên quan đến diện tích đất mà ông P, bà T chuyển nhượng cho bà N, nên chưa thực hiện được thủ tục đăng ký biến động sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N.

Vụ kiện của ông Kiều Quang đã được Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Kiều Quang và bản án đã có hiệu lực pháp luật. Sau khi vụ kiện này kết thúc thì do giá đất có sự biến động nên bên chuyển nhượng ông P, bà T yêu cầu tính toán lại giá trị chuyển nhượng và lập hợp đồng chuyển nhượng mới nhưng bà N không đồng ý lập hợp đồng chuyển nhượng mới và bà N cũng không đồng ý tính toán lại giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo như yêu cầu của ông P, bà T nên các bên phát sinh tranh chấp.

Như vậy, việc chậm thực hiện hợp đồng một phần là do yếu tố khách quan ông Kiều Quang khởi kiện Ủy ban nhân dân thành phố Đ, mặt khác là do ông P, bà T thấy giá đất có sự biến động nên ông P, bà T yêu cầu bà N tính toán lại giá trị chuyển nhượng và lập hợp đồng mới nhưng bà N không đồng ý. Như vậy, lỗi chậm thực hiện hợp đồng chủ yếu là do phía ông P, bà T.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc chậm thực hiện hợp đồng không có lỗi của bên nhận chuyển nhượng bà N nên không chấp nhận hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà T và bà N là có căn cứ và

đúng pháp luật. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông P, bà T về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà N, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà T và bà N.

Vì vậy, việc bà N yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là có căn cứ và đúng pháp luật.

Ông T, bà N cho rằng giá trị chuyển nhượng là 1.100.000.000đ, đã thanh toán làm 03 đợt và thanh toán đủ, còn bị đơn ông P, bà T cho rằng thực tế giá trị chuyển nhượng là 2.200.000.000đ thì thấy rằng:

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 04/7/2016 tại Văn phòng công chứng Đthì hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 1.100.000.000đ, bên nhận chuyển nhượng thanh toán 600.000.000đ sau khi giao kết hợp đồng công chứng, phần tiền còn lại sẽ thanh toán sau khi hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng, đồng thời tại phiên hòa giải ngày 12/4/2018 tại Tòa án nhân dân thành phố Đ(bút lục số 83) ông P cũng thừa nhận giá trị chuyển nhượng là 1.100.000.000đ; ông P, bà T cho rằng giá trị chuyển nhượng là 2.200.000.000đ nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh, trong khi đó bà N lại không thừa nhận. Do đó, cần xác định giá trị chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng.

Nguyên đơn bà N cho rằng đã thanh toán đủ 1.100.000.000đ nhưng theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện thì nguyên đơn bà N chỉ giao hai lần tiền cho bị đơn ông P, bà T.

Bà N thanh toán cho ông P, bà T đợt đầu tiên với số tiền 300.000.000đ khi giao kết hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng công chứng Đ.

Đợt thứ hai bà N thanh toán cho ông P, bà T với số tiền 500.000.000đ tại N hàng thươngmại cổ phần Sài Gòn – Hà Nội, Chi nhánh Lâm Đồng.

Tổng cộng hai đợt bà N thanh toán cho ông P, bà T với tổng số tiền là 800.000.000 đồng. Ông P, bà T cũng thừa nhận ông P, bà T có nhận tổng cộng số tiền 800.000.000 đồng đối với hai đợt thanh toán nêu trên.

Đối với số tiền 300.000.000đ còn lại nguyên đơn bà N cho rằng đã thanh toán cho bị đơn ông P, bà T tại nhà riêng của nguyên đơn bà N, có sự chứng kiến của bà Ngô Thị T nhưng bà N không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc thanh toán đối với số tiền này, trong khi đó, bị đơn ông P, bà T lại không thừa nhận lời trình bày của bà N nên không có căn cứ để xem xét đối với số tiền 300.000.000đ mà bà N cho rằng đã thanh toán cho ông P, bà T tại nhà riêng của bà N.

Đối với việc bị đơn ông P, bà T cho rằng chỉ nhận 300.000.000đ tiền đặt cọc, số tiền 500.000.000đ là tiền vay thì thấy rằng, khi nhận số tiền

500.000.000đ nói trên, các bên đều xác nhận đây là tiền vay và sẽ được trừ vào tiền chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết tại Văn phòng công chứng Đ. Như vậy giữa các bên đều thừa nhận số tiền 500.000.000đ này có sự giao nhận và được chuyển thành tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên việc bị đơn cho rằng đây không phải là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có cơ sở để chấp nhận.

Như vậy, có căn cứ xác định nguyên đơn bà N đã thanh toán cho ông P, bà T được 800.000.000đ/1.100.000.000đ; còn lại 300.000.000 đồng bà N chưa thanh toán cho ông P, bà T, thủ tục đăng ký biến động sang tên bà N cũng chưa được thực hiện nên có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà T và bà N mặc dù được ký kết vào năm 2016 nhưng đến nay cũng chưa được thực hiện xong.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

"Đối với giao dịch dân sự được xác lập trước ngày Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực thì việc áp dụng pháp luật được quy định như sau:

a) Giao dịch dân sự chưa được thực hiện mà có nội dung, hình thức khác với quy định của Bộ luật này thì chủ thể giao dịch tiếp tục thực hiện theo quy định của Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11, trừ trường hợp các bên của giao dịch dân sự có thỏa thuận về việc sửa đổi, bổ sung nội dung, hình thức của giao dịch để phù hợp với Bộ luật này và để áp dụng quy định của Bộ luật này.

Giao dịch dân sự đang được thực hiện mà có nội dung, hình thức khác với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11;

b) Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này;

c) Giao dịch dân sự được thực hiện xong trước ngày Bộ luật này có hiệu lực mà có tranh chấp thì áp dụng quy định của Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11 để giải quyết;

d) Thời hiệu được áp dụng theo quy định của Bộ luật này".

Do giao dịch dân sự được các bên ký kết vào năm 2016, đã thực hiện nhưng chưa thực hiện xong, đối chiếu với quy định nêu trên thì cần áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết đối với tranh chấp nêu trên.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông P, bà T và bà N đã được công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật, đã tiến hành giao đất trên thực địa nên giao dịch dân sự này đã có hiệu lực pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là có căn cứ và đúng pháp luật. Bà N đã thanh toán được 800.000.000 đồng, còn nợ 300.000.000 đồng chưa thanh toán là vi phạm N vụ thanh toán thì bà N phải tiếp tục thanh toán và chịu lãi suất theo quy định tại Điều 700 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Theo quy định tại Điều 700 Bộ luật Dân sự năm 2005 thể hiện: "*Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất có quyền được nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất; trường hợp bên nhận chuyển nhượng chậm trả tiền thì áp dụng theo quy định tại Điều 305 của Bộ luật này*".

Theo quy định tại Điều 305 Bộ luật Dân sự năm 2005 thể hiện:

"1. Khi N vụ dân sự chậm được thực hiện thì bên có quyền có thể gia hạn để bên có N vụ hoàn thành N vụ; nếu quá thời hạn này mà N vụ vẫn chưa được hoàn thành thì theo yêu cầu của bên có quyền, bên có N vụ vẫn phải thực hiện N vụ và bồi thường thiệt hại; nếu việc thực hiện N vụ không còn cần thiết đối với bên có quyền thì bên này có quyền từ chối tiếp nhận việc thực hiện N vụ và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

2. Trong trường hợp bên có N vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do N hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, trừ trường hợp có thoả thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác ".

Như vậy, bà N phải thanh toán cho ông P, bà T số tiền 300.000.000 đồng còn thiếu. Tuy nhiên, do không thực hiện việc thanh toán nên bà N phải chịu lãi chậm thanh toán theo quy định của pháp luật nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định lỗi chậm thanh toán là của bà N với mức độ lỗi là 60% và phải chịu tiền chênh lệch do trượt giá đất là không đúng quy định của pháp luật. Lẽ ra, cần buộc bà N tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu là 300.000.000 đồng và lãi suất chậm thanh toán theo quy định của pháp luật.

Theo Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của N hàng Nhà nước Việt Nam (quy định mức lãi suất cơ bản bằng đồng Việt Nam là 9%/năm.

Do đó, từ ngày 04/7/2016 đến ngày 31/12/2016 là 5 tháng 27 ngày (tổng 181 ngày), lãi chậm thanh toán được tính bằng lãi suất cơ bản do N hàng nhà nước quy định (9%/năm) là 300.000.000 đồng x 9%/năm x 5 tháng 27 ngày = 13.575.000 đồng.

Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 26/10/2020 là 3 năm 9 tháng 25 ngày (tổng 1395 ngày), lãi chậm thanh toán được tính bằng lãi suất cơ bản do N hàng nhà

nước quy định (10%/năm) là 300.000.000 đồng x 10%/năm x 3 năm 9 tháng 25 ngày = 116.250.000 đồng.

Tổng cộng bà N phải thanh toán cho ông P, bà T số tiền 300.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng đất chưa thanh toán và 129.825.000 đồng lãi chậm trả. Tổng cộng là 429.825.000 đồng.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà N phải thanh toán cho ông P, bà T số tiền 1.675.283.837đ là không có căn cứ để chấp nhận, cần chấp nhận một phần kháng cáo của bà N để sửa bản án sơ thẩm theo hướng nhận định trên.

Đối với yêu cầu độc lập của vợ chồng ông C, bà H thì thấy rằng ông C, bà H và vợ chồng ông P, bà T có chuyển nhượng diện tích đất 31,2m^2 thuộc một phần thửa đất số 68, tờ bản đồ 45 nói trên nhưng căn cứ vào sơ đồ tách hợp thửa đất và tài sản gắn liền với đất thì các Đ sự thống nhất diện tích đất chuyển nhượng cho nhau là 28,02m^2 thuộc một phần thửa đất số 68, tờ bản đồ 45, giữa hai bên chỉ viết giấy tay, chưa được công chứng, chứng thực và đăng ký biến động theo quy định của pháp luật nên giao dịch nói trên giữa ông P, bà T và ông C, bà H được thực hiện không đúng quy định của pháp luật, tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án bà N, vợ chồng ông P, bà T, vợ chồng ông C, bà H đều thống nhất tiếp tục duy trì hợp đồng này. Xét việc chuyển nhượng nói trên không ảnh hưởng đến việc nhận quyền sử dụng đất mà nguyên đơn bà N đã nhận chuyển nhượng của bị đơn ông P, bà T, không ảnh hưởng và vi phạm quy hoạch của địa P, diện tích đất chuyển nhượng vừa nêu sẽ được tách thửa của thửa đất số 68 và hợp vào thửa đất mà vợ chồng ông C, bà H đang quản lý, sử dụng nên Tòa án cấp sơ thẩm công nhận phần diện tích đất mà ông C, bà H nhận chuyển nhượng là có căn cứ và đúng pháp luật. Nội dung này các Đ sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật.

Với những phân tích trên, cần chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà N để sửa bản án sơ thẩm theo hướng nhận định trên là có căn cứ.

Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu án phúc thẩm theo quy định. Ông P, bà T được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm. Ông C, bà H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Đặng Thị N (người kế thừa quyền và N vụ tố tụng của nguyên đơn bà N là ông Lê Thế T, cụ Trần Thị B, chị Lê Thị Ngọc A, chị Lê Thị Thảo H).

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thế P, bà Trương Thị Kim T.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 11/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đvề việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi lại tài sản*" giữa nguyên đơn bà Đặng Thị N; bị đơn ông Nguyễn Thế P, bà Trương Thị Kim T, cụ thể như sau:

Căn cứ Điều 305, 688, 697, 700 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai; Điều 122 Luật Nhà ở; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Xử:

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị N (người kế thừa quyền và N vụ tố tụng của nguyên đơn bà N là ông Lê Thế T, cụ Trần Thị B, chị Lê Thị Ngọc A, chị Lê Thị Thảo H) về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*" đối với vợ chồng ông Nguyễn Thế P, bà Trương Thị Kim T.

Tuyên xử:

1. Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Đặng Thị N và vợ chồng ông Nguyễn Thế P, bà Trương Thị Kim T đối với lô đất có diện tích 271,98m^2 thuộc một phần thửa đất số 68, tờ bản đồ số 45; trên đất có 01 căn nhà với diện tích xây dựng 47,47m^2, cùng tọa lạc tại số 1E, đường Lương Thế V, Phường 3, thành phố Đtheo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 181956 do Ủy ban nhân dân thành phố Đcấp ngày 17/10/2005 và 586m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số D94-I-C-b(45) tọa lạc tại Phường 3, thành phố Đtheo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 218675 do Ủy dân nhân dân thành phố Đcấp ngày 22/02/2006 (diện tích nhà thực tế là 51,20m^2; diện tích đất thực tế tổng cộng là 888,59m^2) có hiệu lực pháp luật.

2. Bà Đặng Thị N (người kế thừa quyền và N vụ tố tụng của nguyên đơn bà N là ông Lê Thế T, cụ Trần Thị B, chị Lê Thị Ngọc A, chị Lê Thị Thảo H) được quyền sở hữu căn nhà có diện tích 51,20m^2 nằm trên diện tích đất 271,98m^2 thuộc một phần thửa đất số 68, tờ bản đồ số 45 tọa lạc tại số 1E, đường Lương Thế V, Phường 3, thành phố Đvà sử dụng lô đất có diện tích 888,59m^2 thuộc một phần thửa đất số 68, tờ bản đồ số 45 và thửa đất số 17, tờ bản đồ số D94-I-C-b(45) tọa lạc tại 1E, đường Lương Thế V, Phường 3, thành phố Đvà sở hữu, sử dụng toàn bộ cây trồng, tài sản trên đất bao gồm 01 cây mít, 01 cây lêkima, 01 cây dâu tằm, 01 cây bưởi, 02 cây ổi, 04 cây hồng, cổng sắt, hàng rào và đường bê tông (phần ký hiệu số 2, 3 theo họa đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất).

Tạm giao cho bà Đặng Thị N (người kế thừa quyền và N vụ tố tụng của nguyên đơn bà N là ông Lê Thế T, cụ Trần Thị B, chị Lê Thị Ngọc A, chị Lê Thị Thảo H) được quản lý, sử dụng một phần căn nhà có diện tích 0,36m^2 và phần diện tích đất nằm trong chỉ giới hẻm có diện tích 20,03m^2, khi cơ quan chức năng thu hồi thì phải thực hiện theo quy định của Luật Đất đai (phần tiếp giáp với thửa đất số 68, tờ bản đồ số 45 tọa lạc tại 1E, đường Lương Thế V, Phường 3, thành phố Đ).

3. Bà Đặng Thị N (người kế thừa quyền và N vụ tố tụng của nguyên đơn bà N là ông Lê Thế T, cụ Trần Thị B, chị Lê Thị Ngọc A, chị Lê Thị Thảo H) có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng ông Nguyễn Thế P, bà Trương Thị Kim T số tiền 429.825.000 đồng**.**

4. Bà Đặng Thị N (người kế thừa quyền và N vụ tố tụng của nguyên đơn bà N là ông Lê Thế T, cụ Trần Thị B, chị Lê Thị Ngọc A, chị Lê Thị Thảo H) có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

+ Chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Phan Đình C, bà Nguyễn Thị H về việc "*Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* đối với vợ chồng ông Nguyễn Thế P, bà Trương Thị Kim T.

Tuyên xử:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Phan Đình C, bà Nguyễn Thị H và vợ chồng ông Nguyễn Thế P, bà Trương Thị Kim T đối với lô đất có diện tích 28,02m^2 thuộc một phần thửa đất số 68, tờ bản đồ số 45 tọa lạc tại số 1E, đường Lương Thế V, Phường 3, thành phố Đ.

2. Vợ chồng ông Phan Đình C, bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng lô đất có diện tích 28,02m^2 thuộc một phần thửa đất số 68, tờ bản đồ số 45 tọa lạc tại Phường 3, thành phố Đ(phần ký hiệu số 1 theo họa đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất).

3. Vợ chồng ông Phan Đình C, bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai, điều chỉnh hợp thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Đặng Thị N (người kế thừa quyền và N vụ tố tụng của nguyên đơn bà N là ông Lê Thế T, cụ Trần Thị B, chị Lê Thị Ngọc A, chị Lê Thị Thảo H) về việc sử dụng phần đất có diện tích 76,89m^2 thuộc một phần thửa đất số 68, tờ bản đồ số 45 và một phần thửa đất số 17, tờ bản đồ số D94-I-C-b (45) tọa lạc tại Phường 3, thành phố Đlàm đường đi chung giữa đất của vợ chồng ông C, bà H và đất của bà Đặng Thị N (phần diện tích đất này vẫn

được thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 181956 do Ủy ban nhân dân thành phố Đcấp ngày 17/10/2005 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 218675 do Ủy dân nhân dân thành phố Đcấp ngày 22/02/2006; phần số 2 theo họa đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất).

(Tất cả đều có họa đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đngày 25/11/2019 kèm theo).

+ Không chấp nhận yêu cầu "*Kiện đòi lại tài sản*" của vợ chồng ông Nguyễn Thế P, bà Trương Thị Kim T đối với bà Ngô Thị T liên quan đến số tiền 24.000.000đ.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Đặng Thị N (người kế thừa quyền và N vụ tố tụng của nguyên đơn bà N là ông Lê Thế T, cụ Trần Thị B, chị Lê Thị Ngọc A, chị Lê Thị Thảo H) và vợ chồng ông Nguyễn Thế P, bà Trương Thị Kim T mỗi bên phải chịu 22.401.143đ (hai mươi hai triệu bốn trăm lẻ một nghìn một trăm bốn mươi ba đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản (bà N đã nộp đủ và được quyết toán xong). Vợ chồng ông P, bà T phải thanh toán lại cho bà N (người kế thừa quyền và N vụ tố tụng của nguyên đơn bà N là ông Lê Thế T, cụ Trần Thị B, chị Lê Thị Ngọc A, chị Lê Thị Thảo H) 22.401.143đ (hai mươi hai triệu bốn trăm lẻ một nghìn một trăm bốn mươi ba đồng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm:

Miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho vợ chồng ông Nguyễn Thế P, bà Trương Thị Kim T.

Bà Đặng Thị N (người kế thừa quyền và N vụ tố tụng của nguyên đơn bà N là ông Lê Thế T, cụ Trần Thị B, chị Lê Thị Ngọc A, chị Lê Thị Thảo H) phải chịu 21.193.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 900.000 đồng tạm ứng án phí mà bà N đã tạm nộp theo các biên lai thu số 0007874 ngày 29/3/2018 và số 0017644 ngày 01/7/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ; bà N (người kế thừa quyền và N vụ tố tụng của nguyên đơn bà N là ông Lê Thế T, cụ Trần Thị B, chị Lê Thị Ngọc A, chị Lê Thị Thảo H) còn phải nộp 20.293.000 đồng.

Vợ chồng ông Phan Đình C, bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Vợ chồng ông C, bà H được nhận lại số tiền 5.000.000 đồng tạm ứng án phí dân sư sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0008580 ngày 09/10/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ.

6. Về N vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) 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 qui 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 thành phố Đ;
- Chi cục THADS thành phố Đ;
- Các Đ sự (14);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Bùi Hữu Nhân