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

Bản án số: 138/2020/DS-PT
Ngày: 29-9-2020
V/v "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Mạnh Hùng

Ông Dư Thành Trung

- Thư ký phiên toà: Bà Trần Thị Tâm - Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 118/2020/TLPT-DS ngày 26 tháng 8 năm 2020 về tranh chấp: "Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất".

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 24/2020/DS-ST ngày 09 tháng 7 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 292/2020/QĐ-PT ngày 01 tháng 9 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 118/2020/QĐ-PT ngày 22/9/2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Vợ chồng ông Nguyễn Văn Ch, sinh năm: 1973, bà Trần Thị A, sinh năm: 1975; cư trú tại số 146/14 đường Â, xã L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

- *Bị đơn:* Vợ chồng ông Nguyễn Văn Ngh, sinh năm: 1970, bà Trần Hoàng Bích Ph, sinh năm: 1970; cư trú tại số 103/36 đường Â, xã L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ghi ngày 06/8/2019 và lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng của vợ chồng ông Nguyễn Văn Ch, bà Trần Thị A thì: Vào ngày 05/5/2019 vợ chồng ông Ngh, bà Ph có viết giấy tay chuyển

nhượng cho vợ chồng ông, bà lô đất có diện tích 2.100m^2 thuộc thửa số 273, tờ bản đồ số 27 toạ lạc tại thôn 1, xã T, huyện B, tỉnh Lâm Đồng với giá thoả thuận là 200.000.000đ. Tại thời điểm chuyển nhượng, vợ chồng ông Ngh, bà Ph nói rằng diện tích đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông Ch, bà A đã trả cho vợ chồng ông Ngh, bà Ph đủ số tiền 200.000.000đ và vợ chồng ông Ngh, bà Ph đã giao toàn bộ đất và cây trồng trên đất cho vợ chồng ông Ch, bà A quản lý sử dụng ổn định từ đó đến nay.

Sau đó, vợ chồng ông Ch, bà A đã liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thì được biết vợ chồng ông Ngh, bà Ph đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AH 168802 ngày 03/4/2007. Vợ chồng ông Ch, bà A đã yêu cầu vợ chồng ông Ngh, bà Ph làm thủ tục sang tên trước bạ theo quy định của pháp luật nhưng không nhận được sự hợp tác của vợ chồng ông Ngh, bà Ph. Vì vậy, vợ chồng ông Ch, bà A khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Ngh, bà Ph phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thực tế là Giấy bán đất viết tay lập ngày 05/5/2019) để làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông Ch, bà A theo quy định của pháp luật đối với diện tích đất nông nghiệp theo thực tế đo đạc là 1.944m^2 thuộc thửa đất số 273, tờ bản đồ số 27 toạ lạc tại thôn 1, xã T, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

- Theo lời trình bày của bà Trần Hoàng Bích Ph thì: Vào ngày 05/5/2019 vợ chồng ông, bà có viết giấy tay chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ch, bà A 01 lô đất nông nghiệp nhưng sau đó đến ngày 10/5/2019 thì bà đến nhà bà An nói muốn trả lại tiền và nhận lại đất nhưng hai bên không thống nhất được. Bà cho rằng do hoàn cảnh gia đình bà rất khó khăn, bệnh tật nhiều, đất đai lại ít nên muốn nhận lại đất để canh tác và đồng ý trả lại tiền cho vợ chồng ông Ch, bà A.

- Theo lời trình bày của ông Nguyễn Văn Ngh thì: Vào ngày 05/5/2019 vợ chồng ông, bà có viết giấy tay chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ch, bà A 01 lô đất nông nghiệp diện tích khoảng 02 sào thuộc thửa đất số 273, tờ bản đồ số 27 toạ lạc tại thôn 1, xã T, huyện B, tỉnh Lâm Đồng với giá thoả thuận là 200.000.000đ. Vợ chồng ông, bà đã nhận đủ số tiền 200.000.000đ và đã giao đất cùng cây trồng trên đất cho vợ chồng ông Ch, bà A canh tác, sử dụng ổn định cho đến nay. Vợ chồng ông Ch, bà A khởi kiện thì ông vẫn đồng ý chuyển nhượng thửa đất nói trên cho nguyên đơn.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 24/2020/DS-ST ngày 09 tháng 7 năm 2020; Toà án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Văn Ch, bà Trần Thị A đối với vợ chồng ông Nguyễn Văn Ngh, bà Trần Hoàng Bích Ph về việc "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất".

Buộc vợ chồng Nguyễn Văn Ngh, bà Trần Hoàng Bích Ph phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập ngày 05/5/2019 để làm thủ tục sang tên trước bạ cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Ch, bà Trần Thị A đối với diện tích đất nông nghiệp theo thực tế đo đạc là 1.944m^2 thuộc thửa đất số 273, tờ bản đồ số 27 toạ lạc tại Thôn 1, xã T, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Nếu vợ chồng ông Nguyễn Văn Ngh, bà Trần Hoàng Bích Ph không tự nguyện thực hiện thủ tục sang tên thì vợ chồng ông Ch, bà A có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên sau khi bản án này có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, 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 17/7/2020 bà Trần Hoàng Bích Ph có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án giải quyết: Yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn Ch, bà Trần Thị A phải trả lại diện tích đất 2.100m^2 (theo đo đạc thực tế là 1.944m^2) thuộc thửa đất số 273, tờ bản đồ số 27 tại thôn 1, xã T, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Bà Ph đồng ý trả lại số tiền chuyển nhượng sau khi trừ số tiền cà phê mà vợ chồng ông Ch, bà A đã thu hoạch mùa vụ năm 2019.

Tại phiên tòa,

Vợ chồng ông Ch, bà A đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Bà Ph, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm. Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án sơ thẩm về cách tuyên công nhận Hợp đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc giữa vợ chồng ông Ch, bà A và vợ chồng ông Ngh, bà Ph có xác lập hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất đối với lô đất nông nghiệp có diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 1.944m^2 thuộc thửa số 273, tờ bản đồ số 27 toạ lạc tại thôn 1, xã T, huyện B, tỉnh Lâm Đồng, bên nhận chuyển nhượng đã giao đủ tiền, nhận đất và canh tác. Do giao dịch giữa các bên chỉ mới làm giấy viết tay nên nay vợ chồng ông Ch, bà A yêu cầu vợ chồng ông Ngh, bà Ph phải làm thủ tục chuyển nhượng lô đất nói trên theo quy định của pháp luật; Bà Ph 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] Qua xem xét thì thấy rằng: Nguồn gốc diện tích đất thuộc thửa đất số 273, tờ bản đồ số 27 có diện tích 2.100m^2 (thực tế đo đạc là 1.944m^2) toạ lạc tại thôn 1, xã T, huyện B, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Ngh, bà Ph.

Đến ngày 05/5/2019 vợ chồng ông Ngh, bà Ph đã lập giấy viết tay chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ch, bà A toàn bộ diện tích đất nói trên với giá thoả thuận là 200.000.000đ. Vợ chồng ông Ch, bà A đã trả đủ số tiền chuyển nhượng và vợ chồng ông Ngh, bà Ph đã giao toàn bộ đất và cây trồng trên đất cho vợ chồng ông Ch, bà A quản lý sử dụng ổn định cho đến nay.

Bà Ph cho rằng do điều kiện hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên sau khi chuyển nhượng diện tích đất trên thì bà đã đến gặp vợ chồng ông Ch, bà A để trả tiền chuyển nhượng và xin nhận lại đất, tuy nhiên vợ chồng ông Ch, bà A không đồng ý.

[3] Theo hồ sơ thể hiện thì nguyên đơn thừa nhận vào thời điểm lập "Giấy bán đất viết tay" lập ngày 05/5/2019 thì bị đơn nói rằng nói rằng diện tích đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trên thực tế thì diện tích đất nói trên đã được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AH 168802 ngày 03/4/2007 cho bị đơn; việc các bên chỉ mới lập "Giấy bán đất viết tay" ngày 05/5/2019 là vi phạm về hình thức chuyển nhượng.

Xét việc mua chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Ngh, bà Ph và vợ chồng ông Ch, bà A là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, không vi phạm điều cấm của pháp luật và đạo đức xã hội; việc giao kết hợp đồng giữa các bên đã hoàn thành. Quá trình giải quyết vụ án, ông Nghị (chồng Bà Ph) vẫn đồng ý chuyển nhượng Quyền sử đất cho vợ chồng ông Ch, bà A. Hiện nay nguyên đơn đang quản lý, sử dụng diện tích đất nói trên, đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4 trên đất để ở và chăm sóc vườn nên căn cứ quy định của Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 để công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất theo giấy bán đất viết tay lập ngày 05/5/2019 giữa vợ chồng ông Ngh, bà Ph với vợ chồng ông Ch, bà A có hiệu lực là có căn cứ.

[4] Cấp sơ thẩm công nhận Hợp đồng giữa các bên nhưng phần Quyết định của Bản án lại tuyên "Buộc vợ chồng Nguyễn Văn Ngh, bà Trần Hoàng Bích Ph phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập ngày 05/5/2019 để làm thủ tục sang tên trước bạ cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Ch, bà Trần Thị A" là chưa phù hợp với thực tế; gây khó khăn cho việc thi hành án sau này nên cần sửa lại cách tuyên công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa các bên là phù hợp.

[5] Về chi phí tố tụng: quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ là 2.333.000đ; vợ chồng ông Ch, bà A đã tạm nộp và quyết toán xong. Nguyên đơn không yêu cầu giải quyết, đồng ý chịu toàn bộ chi phí này nên cần ghi nhận.

[6] Từ những phân tích trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà Trần Hoàng Bích Ph, sửa Bản án sơ thẩm.

[7] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm. Bị đơn phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên Bà Ph phải chịu án phí án phí Dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

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

- Căn cứ các Điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Hoàng Bích Ph, sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Văn Ch, bà Trần Thị A về việc "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất" đối với vợ chồng ông Nguyễn Văn Ngh, bà Trần Hoàng Bích Ph.

2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất (Giấy viết tay) lập ngày 05/5/2019 giữa chồng ông Nguyễn Văn Ch, bà Trần Thị A và vợ chồng ông Nguyễn Văn Ngh, bà Trần Hoàng Bích Ph đối với lô đất nông nghiệp có diện tích 1.944m^2 thuộc thửa số 273, tờ bản đồ số 27 toạ lạc tại thôn 1, xã T, huyện B, tỉnh Lâm Đồng có hiệu lực.

Vợ chồng ông Nguyễn Văn Ngh, bà Trần Hoàng Bích Ph có trách nhiệm quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động, sang tên theo quy định của pháp luật.

(Có họa đồ đo vẽ hiện trạng do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B thực hiện ngày 14/11/2019 kèm theo).

3. Về chi phí tố tụng: Vợ chồng ông Nguyễn Văn Ngh, bà Trần Hoàng Bích Ph phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ là 2.333.000đ (đã tạm nộp và quyết toán xong).

4. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Vợ chồng ông Nguyễn Văn Ngh, bà Trần Hoàng Bích Ph phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

Vợ chồng ông Nguyễn Văn Ch, bà Trần Thị A không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm; vợ chồng ông Ch, bà A được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0013134 ngày 12/9/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

- Án phí phúc thẩm: Bà Trần Hoàng Bích Ph phải chịu 300.000đ án phí Dân sự phúc thẩm; được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0019800 ngày 31/7/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Bà Ph đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

5. 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;
- Phòng KT-NV & THA;
- TAND huyện B, tỉnh Lâm Đồng;
- Chi cục THADS huyện B, tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự (02);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Châu Thạch