

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 146/2023/DS-PT

Ngày: 16-8-2023

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất
và 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 Vũ Thị Nguyệt

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Thanh

Ông Nguyễn Văn Đức

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Anh Thi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:
Ông Trần Minh Công – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 28/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 3 năm 2023 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án Dân sự sơ thẩm số 73/2022/DS-ST ngày 14 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 92/2023/QĐ-PT ngày 04/4/2023, Thông báo mở lại phiên tòa số 441/2023/QĐ-PT ngày 05/6/2023 Thông báo mở lại phiên tòa số 371/2023/QĐ-PT ngày 10/5/2023; Thông báo mở lại phiên tòa số 556/2023/QĐ-PT ngày 02/8/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị Thanh Y, sinh năm 1969; ông Nguyễn Xuân D, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn Đ, xã X, thành phố D, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Huy T1, sinh năm 1962, địa chỉ: Số BC NVT, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản uỷ quyền ngày 23/10/2019).

Bị đơn: Bà Không Thị H, sinh năm 1972; địa chỉ: Tổ T, thôn Đ, xã X, thành phố D, tỉnh Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Như T2 - Công ty TNHH MTV DTK thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị Tr, sinh năm 1950, địa chỉ: Tổ H, thôn L, xã X, thành phố D, tỉnh Lâm Đồng.

- Ông Nguyễn Đình T, sinh năm 1973, địa chỉ: Tổ T, thôn Đ, xã X, thành phố D, tỉnh Lâm Đồng. (Hiện đang chấp hành án tại Trại giam Đ, huyện B, tỉnh Lâm Đồng)

- Bà Trần Thị Kim H, sinh năm 1963; địa chỉ: Tổ T, thôn Đ, xã X, thành phố D, tỉnh Lâm Đồng.

- Phòng Công chứng số M tỉnh Lâm Đồng, địa chỉ: Số BS T, Phường B, thành phố D, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Lê D – Chức vụ: Trưởng phòng

- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L, địa chỉ: Số BS T, Phường B, thành phố D, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Phú T3 - Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Sỹ T4 - Chức vụ: Giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D.

Do có kháng cáo của bị đơn bà Khổng Thị H.

(Ông T1, bà H và Luật sư Tuấn có mặt tại phiên tòa, các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI D V U Á N

Ông Nguyễn Huy T1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông D, bà Y trình bày:

Năm 2004, ông D, bà Y nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đình T diện tích 1,7m x 14,73m (25,04m²) tại thửa 2081, tờ bản đồ số 34, Xuân Thọ, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng. Giao dịch với ông T đã hoàn tất năm 2004 và bà Y, ông D đã xây dựng nhà trên phần đất mua của ông T. Nguyên đơn cũng đã sử dụng ổn định không có tranh chấp từ trước tới nay.

Hiện nay chưa đi kê khai đăng ký do chỉ nhận chuyển nhượng 01 phần diện tích theo đo đạc hiện nay là 27,21m² đang nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất số 4201140105 do UBND thành phố Đà Lạt cấp ngày 21/10/2003 đứng tên ông Nguyễn Đình T điều chỉnh tên cho bà Khổng Thị H ngày 02/8/2011.

Năm 2011, bà H mua nhà của ông T, khi mua nhà thì bà H cũng không phát sinh tranh chấp với bà Y, ông D. Đến năm 2018 thì bà H, bà Y, bà H thống nhất đi ký hợp đồng tách phần diện tích đất mà bà Y đã nhận chuyển nhượng của ông T để nhập vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H.

Nay vợ chồng bà Y, ông D khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng mua bán đất ngày 30/6/2004 giữa vợ chồng ông Nguyễn Xuân D, bà Trần Thị Thanh Y và ông Nguyễn Đình T với diện tích 1,7m x 14,73m (25,04m²) tại thửa 2081, tờ bản đồ số 34, Xuân Thọ, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng là có hiệu lực pháp luật.

Tuy nhiên, sau khi đo đạc thì diện tích đất theo họa đồ đo vẽ ngày 19/4/2021 là 27,21m² nên đề nghị Tòa án công nhận phần diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của bà Y, ông D. Hủy một phần đăng ký sang tên cho bà H tại trang IV của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất số 4201140105 do UBND thành phố Đà Lạt cấp ngày 21/10/2003 đứng tên ông Nguyễn Đình T (đăng ký biến động đứng tên bà Khổng Thị H ngày 02/8/2011).

Ngày 11/6/2021, vợ chồng ông Nguyễn Xuân D, bà Trần Thị Thanh Y có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình T với bà Khổng Thị H do Phòng công chứng số M tỉnh Lâm Đồng công chứng ngày 26/7/2011.

Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất số 4201140105 do UBND thành phố Đà Lạt cấp ngày 21/10/2003 đứng tên ông Trần Đình Tài điều chỉnh tên cho bà Khổng Thị H ngày 02/8/2011. Nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H thì nguyên đơn không đồng ý.

Bị đơn bà Khổng Thị H trình bày:

Ngày 26/7/2011, bà mua nhà đất của ông T diện tích 132,15m² theo sổ đã cấp, hai bên có viết giấy sang nhượng đất và nhà ở ngày 26/7/2011 giá 550.000.000đ. Sau đó hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng công chứng ngày 26/7/2011 chỉ ghi giá 70.000.000đ.

Giá chuyển nhượng thực tế cả nhà đất và vật dụng trong nhà là 860.000.000đ. Giao cho ông T 550.000.000đ lúc ký hợp đồng chuyển nhượng; sau khi hoàn tất thủ tục sang tên hai bên giao nhà đất, các vật dụng trong nhà thì bà giao tiếp cho ông T số tiền 310.000.000đ. Lúc giao tiền có viết giấy giao tiền cho ông T. Trong quá trình mua bán sau khi ký hợp đồng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng thì được hướng dẫn, sau đó ông bà có viết giấy tay mua bán cùng ngày 26/7/2011 có bà Tr là mẹ của ông T ký trong giấy nhưng thực tế ông T ký và ghi tên Nguyễn Thị Tr. Còn giấy giao tiền thì chỉ có ông T ký không có bà Tr. Hiện nay hợp đồng đã hoàn tất nên bà không tranh chấp gì. Giấy chứng nhận đã sang tên cho bà và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất số 4201140105 hiện bà đang giữ, không cầm cố, thế chấp, chuyển nhượng cho bất kỳ cá nhân, tổ chức nào.

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật vì bà đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Đình T đúng theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và nhà ở ngày 26/07/2011 giữa ông Nguyễn Đình T và bà Khổng Thị H được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng công chứng thì bà không đồng ý.

Ngoài ra, bà có đơn phản tố yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2004 giữa vợ chồng ông Nguyễn Xuân D, bà Trần Thị Thanh Y và ông Nguyễn Đình T là vô hiệu; Buộc vợ chồng ông Nguyễn Xuân D, bà Trần Thị Thanh Y trả lại diện tích đất lấn chiếm là 25,04m² thuộc thửa 2081, tờ bản đồ số 34, xã Xuân Thọ, thành phố Đà Lạt cho bà H. Bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án:

Bà Nguyễn Thị Tr trình bày:

Năm 2003, con trai bà là Nguyễn Đình T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất đối với diện tích 132,15m², trên đất có căn nhà tường ván, nền xi măng tọa lạc tại thửa 2081, tờ bản đồ 34 tại tổ 08, thôn Đa Lộc, xã Xuân Thọ, thành phố Đà Lạt. Bà Y, ông D là hàng xóm có đất liền kề vì diện tích đất không đủ làm nhà nên năm 2004 bà Y có đề nghị mua thêm đất của gia đình bà nên anh Tài là con bà chuyển nhượng cho bà Y, ông D diện tích đất có chiều rộng 1,7m, chiều dài 14,7m tọa lạc tại tổ 08, thôn Đa Lộc, xã Xuân Thọ, thành phố Đà Lạt với giá 35.000.000đ (khi giao đất cho gia đình bà Y thì bà và con trai phải nhờ người đến chuyển nhà gỗ sang vị trí như hiện tại mà bà H đang sử dụng để giao đất cho bà Y), diện tích đất này vẫn đang nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của con trai bà là Nguyễn Đình T đứng tên. Bà Y, ông D đã trả xong tiền cho gia đình bà, gia đình bà cũng giao đất cho bà Y, ông D làm nhà ổn định. Năm 2011, con trai bà chuyển nhượng phần diện tích còn lại cho bà Khổng Thị H, nhưng với giá bao nhiêu thì bà không rõ. Con trai bà là ông T ký giấy thỏa thuận mua bán. Khi giao đất gia đình bà cũng nói cho bà H biết là đã bán cho vợ chồng ông D, bà Y chiều rộng 1,7m và dài 14,7m còn lại 08m bán cho bà H vì đất gia đình bà chỉ có chiều rộng là 9,79m. Hiện nay gia đình bà Y và bà H vẫn sử dụng ổn định hiện trạng thực tế, bà không có tranh chấp gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Hiện nay ông T bỏ đi bà không biết địa chỉ, tin tức gì của ông T.

Bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Việc sử dụng nhà đất của bà Y là đúng, căn nhà bà đang sử dụng không liên quan tranh chấp trong vụ án.

Đại diện theo ủy quyền của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng trình bày:

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Lạt đã hoàn tất thủ tục đăng ký biến động chuyển tên trên giấy chứng nhận 4201140105 theo đúng quy định. Vấn đề hủy giấy chứng nhận không thuộc chức năng của Chi nhánh đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo thẩm quyền.

Đại diện Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng trình bày:

Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng công chứng hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H và ông Nguyễn Đình T là đúng quy định, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không được.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 73/2022/DS-ST ngày 14 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt đã xử:

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2004 giữa vợ chồng ông Nguyễn Xuân D, bà Trần Thị Thanh Y và ông Nguyễn Đình T.

- Xác định diện tích đất tranh chấp thuộc vị trí số 03 diện tích 37,1m² sau khi trừ phần lộ giới 6,7m² và 1,5m² phần diện tích đất công sản không được cấp giấy chứng nhận tại thửa 2081, tờ bản đồ số 34, Xuân Thọ, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Nguyễn Xuân D, bà Trần Thị Thanh Y. *(Có họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất của Công ty TNHH A kèm theo).*

- Hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông T và bà H do Phòng công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng công chứng ngày 26/7/2011 đối với diện tích vị trí số 03 diện tích 37,1m² sau khi trừ phần lộ giới 6,7m² và 1,5m² phần diện tích đất công sản không được cấp giấy chứng nhận tại thửa 2081, tờ bản đồ số 34, Xuân Thọ, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn bà H về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Xuân D, bà Trần Thị Thanh Y và ông Nguyễn Đình T ngày 30/6/2004 và yêu cầu vợ chồng ông D, bà Y trả lại diện tích đất lấn chiếm 1,7m x 14,73m tại thửa 2081, tờ bản đồ số 34, Xuân Thọ, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 24/11/2022, bị đơn bà Không Thị H có đơn kháng cáo. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; tuyên bố giao dịch chuyển nhượng diện tích 25,04m² thuộc thửa 2081, tờ bản đồ số 34, xã Xuân Thọ, thành phố Đà Lạt giữa ông Nguyễn Đình T và vợ chồng ông D, bà Y năm 2004 là vô hiệu; buộc vợ chồng ông D, bà Y trả lại cho bà diện tích đất lấn chiếm 25,04m² (thực tế đo vẽ là 28,9m²) thuộc một phần thửa 2081, tờ bản đồ số 34, xã Xuân Thọ, thành phố Đà Lạt.

Tại phiên tòa hôm nay, bà H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, ông Nguyễn Huy Tài không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, đề nghị giải quyết như 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. Đồng thời nêu quan điểm đề nghị: không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà H, căn cứ khoản 1, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Ông Nguyễn Đình T có chuyển nhượng cho vợ chồng ông D, bà Y diện tích đất 1,7m x 14,7m. Bà H cho rằng diện tích đất 1,7m x 14,7m là bao gồm trong phần nhà đất bà H nhận chuyển nhượng của ông T. Do đó, phía nguyên đơn đề nghị hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà H, hủy cập nhật biến động tên bà H trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà Y và ông T năm 2004 và công nhận diện tích đất nêu trên cho vợ chồng ông bà. Bị đơn bà H phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà Y và ông T năm 2004 và buộc ông D, bà Y trả lại cho bà diện tích đã lấn chiếm 1,7m x 14,7m, các bên phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là đúng quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Không Thị H thì thấy rằng:

Theo hồ sơ thể hiện, ông Nguyễn Đình T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 420114105 do UBND TP Đà Lạt cấp ngày 21/10/2003. Ngày 20/4/2004 ông T chuyển nhượng cho vợ chồng ông D, bà Y diện tích đất chiều ngang 1,7m chiều dài 14,7m, thuộc một phần diện tích được cấp nêu trên, với giá 35.000.000đ. Ông D, bà Y trả trước 15.000.000 đồng, hẹn ngày 30/6/2004 trả nốt 20.000.000 đồng (BL số 75). Đến ngày 30/6/2004 ông T nhận đủ tiền và viết lại giấy “Giấy sang nhượng đất ở” (BL 77).

Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì vợ chồng ông D, bà Y đã xây nhà trên một phần thửa đất 2082 và một phần diện tích thuộc thửa 2081 đã nhận chuyển nhượng của ông T. Ông T cũng đã dịch chuyển căn nhà gỗ của mình về vị trí bên cạnh diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông D, bà Y. Sau đó, ngày 26/7/2011 ông T lập giấy viết tay chuyển nhượng diện tích còn lại là nhà và đất chiều ngang 8m, chiều dài 14m cho bà H (Bl số 34). Cùng ngày, ra Văn phòng công chứng lập Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích 132,15m² thửa 2081 cùng tài sản trên đất (có cả phần diện tích 1,7m x 14,7m đã chuyển nhượng cho bà Y, ông D). Bà H đã đăng ký biến động đứng tên bà Không Thị H ngày 02/8/2011.

Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/9/2022 thể hiện ranh giới nhà đất giữa nhà bà H và nhà ông D, bà Y là ổn định, không thay đổi, hai trụ cổng là do bà H xây. Quá trình giải quyết vụ án bà H cũng xác định khi nhận chuyển nhượng nhà đất của ông T năm 2011 thì đã có căn nhà sát vách tường nhà bà như hiện nay. Mặt khác, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 2081 cấp cho ông T mặt tiền giáp Quốc lộ 20 là 9,79m và theo giấy viết tay ông T chuyển nhượng cho bà Y 1,7 mét ngang, chuyển nhượng cho bà H 8 mét ngang là phù hợp với thực tế được cấp theo sổ nên không có việc lấn chiếm ranh giới. Theo Quyết định ủy thác của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng ngày 28/7/2023 Tòa án

nhân dân huyện Bảo Lâm đã tiến hành lấy lời khai của ông Nguyễn Đình T hiện đang chấp hành án tại Trại giam Đại Bình; ông T thừa nhận vào năm 2004 có chuyển nhượng 01 phần diện tích đất thửa 2081 cho ông D, bà Y. Ông D, bà Y đã xây nhà và ở ổn định từ đó. Phần diện tích ông chuyển nhượng cho bà H khoảng 8m ngang nên nay có tranh chấp ông đề nghị phần diện tích ông đã chuyển nhượng cho bà Y, ông D thì công nhận cho bà Y, ông D, phần chuyển nhượng cho bà H thì công nhận cho bà H. Các yêu cầu khác thì ông không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Cũng theo hồ sơ thể hiện ngày 26/6/2018 giữa bà H, bà Y, bà H có lập hợp đồng ủy quyền công chứng tại Văn phòng công chứng Vạn tin cho ông Phan Huỳnh Nghĩa làm các thủ tục đo vẽ, làm họa đồ chia tách, hợp thửa của giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất của bà H. Như vậy, bà H đồng ý tách phần diện tích của ông T chuyển nhượng trước đó cho bà Y, ông D. Do đó, bà H cho rằng bà không biết việc ông T chuyển nhượng cho bà Y diện tích 25,04 m² (thực tế đo vẽ là 28,9m²) là không đúng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình T và bà Y, ông D lập ngày 20/4/2004 tuy không tuân thủ quy định về hình thức nhưng bà Y, ông D đã thanh toán cho ông T đủ tiền và ông T đã bàn giao đất cho bà Y, ông D sử dụng, xây nhà sinh sống trên đất từ năm 2004 đến nay. Bà Tr là mẹ của ông T cũng thừa nhận việc mua bán và bàn giao đất cho ông D, bà Y và không có tranh chấp gì. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H cho rằng ông T trình bày ông chuyển nhượng đất cho bà Y, ông D bằng miệng, không giấy tờ vì là hàng xóm nên cần xem xét về chứng cứ do nguyên đơn xuất trình. Tuy nhiên, bản chất của vấn đề là ông T đã thừa nhận có chuyển nhượng đất cho ông D, bà Y. Do thời gian đã lâu, hiện tại ông T đang chấp hành án nên không thể nhớ chính xác những sự kiện đã diễn ra gần 20 năm.

Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất của vụ án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Y, ông D; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà H; công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2004 giữa ông Nguyễn Đình T với ông D, bà Y đối với diện tích đất 1,7m x 14,7m, đo đạc thực tế 28,9m² là phù hợp với quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và đúng với quy định tại 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.

Từ những phân tích trên, không chấp nhận kháng cáo của bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

- Áp dụng 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 bị đơn bà Khổng Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Xử:

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2004 giữa vợ chồng ông Nguyễn Xuân D, bà Trần Thị Thanh Y và ông Nguyễn Đình T.

- Xác định diện tích đất tranh chấp thuộc vị trí số 03 diện tích 37.1m² sau khi trừ phần lộ giới 6,7m² và 1,5m² phần diện tích đất công sản không được cấp giấy chứng nhận tại thửa 2081, tờ bản đồ số 34, Xuân Thọ, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Nguyễn Xuân D, bà Trần Thị Thanh Y. *(Có họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất của Công ty TNHH A kèm theo).*

- Hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông T và bà H do Phòng công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng công chứng ngày 26/7/2011 đối với diện tích vị trí số 03 diện tích 37,1m² sau khi trừ phần lộ giới 6,7m² và 1,5m² phần diện tích đất công sản không được cấp giấy chứng nhận tại thửa 2081, tờ bản đồ số 34, Xuân Thọ, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký kê khai, đăng ký, điều chỉnh biến động cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn bà H về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Xuân D, bà Trần Thị Thanh Y và ông Nguyễn Đình T ngày 30/6/2004 và yêu cầu vợ chồng ông D, bà Y trả lại diện tích đất lấn chiếm 1,7m x 14,73m tại thửa 2081, tờ bản đồ số 34, Xuân Thọ, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

2. Về chi phí tố tụng:

Buộc bị đơn bà H phải có trách nhiệm trả lại cho bà Y, ông D số tiền chi phí tố tụng là 22.198.320đ.

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.

3. Về án phí:

- Buộc bà H phải chịu 34.389.524đ án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo Biên lai thu số 0001403 ngày 24/12/2021 và 2.500.000đ theo Biên lai thu số 0001402 ngày ngày 27/12/2021 và 300.000đ theo Biên lai thu số

0002508 ngày 05/12/2022 điều của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt. Bà H còn phải nộp số tiền 31.589.524đ án phí còn thiếu.

- Hoàn trả cho ông D, bà Y số tiền 300.000đ đã nộp theo Biên lai thu số 0016944 ngày 04/12/2019 và 1.250.000đ theo Biên lai thu số 0016945 ngày 04/12/2019 điều của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt.

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 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 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 Đà Lạt (02);
- Chi cục THADS thành phố Đà Lạt;
- Đương sự (10);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Vũ Thị Nguyệt