

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 202/2023/DS-PT

Ngày: 29-9-2023

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và kiện  
đòi tài sản

**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 Đặng Ngọc Bình

Ông Nguyễn Văn Thanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Nhân – 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 29 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 175/2023/TLPT-DS ngày 24 tháng 8 năm 2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 76/2023/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 281/2023/QĐ-PT ngày 12/9/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 211/2023/QĐ-PT ngày 25/9/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Ngọc T, sinh năm 1961; địa chỉ: Số F khu phố B, huyện B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thái S, sinh năm 1962; địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền lập ngày 11/9/2023).

2. Bị đơn: Chị Đỗ Thị Vân A, sinh năm 1978; địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Chu Quang L, sinh năm 1999, anh Trần Quốc D, sinh năm 1999; địa chỉ: Số G H, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 08/3/2023).

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

3.1. Vợ chồng ông Nguyễn Tất T1, sinh năm 1976; bà Trần Thị H, sinh năm 1974; địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: ông Nguyễn Tất T1, sinh năm 1976; địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (theo văn bản ủy quyền ngày 23/11/2022)

3.2. Vợ chồng ông Trần Quang D1, sinh năm 1950; bà Trần Thị C, sinh năm 1953; địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

3.3. Anh Hoàng Văn S1, sinh năm 1980; địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

3.4. Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A1; địa chỉ: Số G H, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Mậu A1 - Trưởng Văn phòng.

3.5. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L; địa chỉ: Số C T, phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Phú T2, chức vụ: Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Trung K – Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

Người kháng cáo: Anh Chu Quang L là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị Đỗ Thị Vân A.

(Ông S, anh D, ông T1 có mặt tại phiên tòa; các đương sự còn lại vắng mặt)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện, Bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án nguyên đơn ông Trần Ngọc T trình bày:*

Vào khoảng năm 1995, ông có khai phá diện tích đất khoảng 500m<sup>2</sup> tại xã T, huyện L. Sau khi khai phá ông sử dụng ổn định, đến năm 2008 được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích là 210m<sup>2</sup>, thuộc thửa 98, tờ bản đồ số 30, xã T, huyện L. Do không có nhu cầu sử dụng đến tháng 02/2017 ông đã chuyển nhượng 100m<sup>2</sup> thuộc phần thửa 98 cho vợ chồng ông Nguyễn Tất T1, bà Trần Thị H. Diện tích còn lại là 110m<sup>2</sup> ông chuyển nhượng cho chị Đỗ Thị Vân A, giá thỏa thuận là 570.000.000 đồng, chị Vân A đã giao cho ông số tiền 550.000.000 đồng, còn thiếu lại 20.000.000 đồng. Thủ tục chuyển nhượng đã hoàn tất, đến ngày 13/4/2017 đã được Chi nhánh Văn phòng

đăng ký đất đai huyện L điều chỉnh tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích đất trên cho chị Vân A. Chị Vân A có trách nhiệm tách 100m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 98, tờ bản đồ số 30, xã T cho vợ chồng ông T1, bà H theo sự thỏa thuận giữa ba bên. Nhưng từ năm 2017 đến nay chị Vân A không làm thủ tục tách thửa cho vợ chồng ông T1, bà H theo thỏa thuận. Đến năm 2019, ông đã làm đơn khởi kiện đã được Tòa án huyện L thụ lý giải quyết. Trong thời gian Tòa thụ lý giải quyết và đã tiến hành đo vẽ thửa đất cụ thể: chị Vân A sử dụng 137m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 98, vợ chồng ông T1 bà H sử dụng 104m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 98. Đến ngày 04/12/2019 các ông, bà đã có văn bản thỏa thuận giữa ba bên nên ông đã rút đơn khởi kiện. Ngày 05/12/2019, Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà đã ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 42/2019/QĐST-DS. Sau khi Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án chị Vân A vẫn không thực hiện theo văn bản thỏa thuận ngày 04/12/2019. Ông đã nhiều lần yêu cầu chị Vân A làm thủ tục tách 100m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 98, tờ bản đồ số 30, xã T cho vợ chồng ông T1, bà H nhưng chị Vân A không đồng ý. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với chị Vân A được xác lập năm 2007, đối với diện tích đất 210m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ 30, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L điều chỉnh tại trang IV Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Buộc chị Đỗ Thị Vân A phải trả lại cho ông G chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông do Ủy ban nhân dân huyện L cấp vào năm 2008, để ông làm thủ tục tách thửa đất cho vợ chồng ông T1, bà H theo quy định của pháp luật.

- Yêu cầu chị Vân A trả cho ông số tiền 30.000.000 đồng (trong đó tiền chuyển nhượng còn thiếu là 20.000.000 đồng và 10.000.000 đồng ông giao cho chị Vân A ngày 04/12/2019 để làm thủ tục tách thửa đất cho ông T1, bà H nhưng chị Vân A không thực hiện).

Ngày 20/10/2022, ông T có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, nội dung ông xin rút một phần yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với chị Vân A được xác lập năm 2017, ông yêu cầu Tòa án giải quyết cụ thể:

- Hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với chị Vân A đối với diện tích đất khoảng 100m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 98, tờ bản đồ 30, tọa lạc tại thôn D (nay là thôn H), xã T, huyện L lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A1 vào ngày 03/4/2017 .

- Tuyên hủy cập nhật trang IV Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 926311 đứng tên chị Đỗ Thị Vân A.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/02/2017 giữa ông và vợ chồng ông T1, bà H theo giấy viết tay (Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất) đối với diện tích đất khoảng 100m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 98, tờ bản đồ 30, tọa lạc tại thôn D (nay là thôn H), xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

- Yêu cầu chị Vân A trả cho ông số tiền 30.000.000 đồng (trong đó tiền chuyển nhượng còn thiếu là 20.000.000 đồng và 10.000.000 đồng ông giao cho chị Vân A ngày 04/12/2019 để làm thủ tục tách thửa đất cho ông T1, bà H nhưng chị Vân A không thực hiện.

Ngoài ra, ông không có yêu cầu nào khác.

*Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 01/4/2022, bị đơn chị Đỗ Thị Vân A trình bày:*

Vào năm 2017 (không nhớ chính xác ngày, tháng), chị có nhận chuyển nhượng của ông Trần Ngọc T diện tích đất 210m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ 30, tọa lạc tại thôn D, xã T, huyện L, giá chuyển nhượng là 570.000.000đ. Việc chuyển nhượng hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng và có công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A1 và các bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định. Khi chuyển nhượng thì trên đất có căn nhà xây cấp 4, ngoài ra trên đất không còn tài sản nào khác. Số tiền chuyển nhượng đất thì chị đã trả cho ông T được 550.000.000đ, còn lại 20.000.000đ thì hai bên thống nhất là chị giữ lại để chị chi trả các chi phí làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định và hiện nay chị đã chi trả hết, còn diện tích đất và căn nhà trên đất thì chị cũng đã tiếp quản và hiện nay hai vợ chồng chị đang ở và sinh sống trên đất, chồng chị là Hoàng Văn S1, sinh năm 1980, địa chỉ: Thôn D, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Nay, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và ông T, yêu cầu chị trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trả số tiền 30.000.000đ cho ông T thì chị không đồng ý, chị yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng chuyển nhượng đất giữa chị và ông T theo quy định. Quá trình chuyển nhượng thì chị và ông T có thỏa thuận là sau khi hoàn tất thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị thì chị sẽ làm thủ tục tách lại cho ông Nguyễn Tất T1, bà Trần Thị H khoảng 100m<sup>2</sup> trong số diện tích đất 210m<sup>2</sup> chị đã nhận chuyển nhượng của ông T nêu trên. Thời điểm đó chị cũng đồng ý theo thỏa thuận trên, nhưng sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai bên có đi làm thủ tục tách thửa sang cho ông T1, bà H như đã thỏa thuận nhưng không tách được lý do là không đủ diện tích để tách thửa nên ông T khởi kiện chị ra Tòa án. Chị không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông T và chị cũng không đồng ý tách cho ông T1, bà H khoảng 100m<sup>2</sup> như các bên đã thỏa thuận

trước đây. Chữ ký trong Văn bản thỏa thuận ghi ngày 04/12/2019 đúng là chữ ký của chị. Việc ông T đưa cho chị số tiền 10.000.000đ vào ngày 04/12/2019 để chị chi trả chi phí tách thửa đất theo các bên thỏa thuận là có và hiện nay chị đã chi trả hết không còn.

*Tại Đơn phản tố ngày 21/3/2023, bị đơn chị Đỗ Thị Vân A trình bày:* Vào ngày 03/4/2017, chị và ông T có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng số 2295, quyền số 01/TP/CC- SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 đối với thửa đất số 98, tờ bản đồ số 30, với diện tích 210m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 926311 do UBND huyện L cấp ngày 18/11/2008. Sau khi hai bên ký kết hợp đồng nói trên, thì chị đã tiến hành thủ tục đăng ký biến động đất đai và đã được UBND huyện L cập nhật tại trang IV Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên sang tên chị ngày 13/4/2017. Chị sử dụng ổn định thửa đất nói trên từ đó cho đến nay. Sau này chị mới phát hiện ra việc ông T đã lập giấy sang nhượng quyền sử dụng đất viết tay, chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tất T1, bà Trần Thị H đối với một phần diện tích đất là 110 m<sup>2</sup> của thửa đất số 98, tờ bản đồ số 30 nói trên. Thửa đất nói trên đã được chị và ông T ký kết hợp đồng chuyển nhượng có công chứng và đã thực hiện thủ tục sang tên chị theo đúng quy định của pháp luật. Việc ông T lập giấy sang nhượng viết tay chuyển nhượng một phần diện tích đất của thửa đất nói trên đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị. Do đó, chị yêu cầu Tòa án tuyên giấy sang nhượng quyền sử dụng đất (Viết tay) ngày 04/02/2017 giữa ông T với ông T1, bà H đối với một phần diện tích đất 110m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 30 nói trên là vô hiệu.

*Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 05/10/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Nguyễn Tất T1, bà Trần Thị H trình bày:* Ngày 04/02/2017, vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng diện tích đất 110m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 98, tờ bản đồ số 30, đất tọa lạc tại thôn H, xã T, huyện L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 926311 đứng tên ông Trần Ngọc T với giá 370.000.000 đồng. Vợ chồng ông, bà đã thanh toán toàn bộ số tiền chuyển nhượng cho ông T. Hai bên viết giấy sang nhượng quyền sử dụng đất bằng tay có chữ ký của hai bên và người làm chứng là ông Trần Quang D1. Ông T có trách nhiệm phải thực hiện việc tách thửa và sang tên diện tích đất trên cho vợ chồng ông, bà. Nhưng từ năm 2017 cho đến nay ông T vẫn chưa thực hiện việc tách thửa và làm thủ tục sang tên vợ chồng ông, bà. Sau khi lập Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất bằng tay vợ chồng ông, bà đã nhận đất sử dụng, canh tác và có ranh giới ổn định từ năm 2017 cho đến nay. Hiện nay trên đất vợ chồng ông, bà đang trồng mía và có một số công trình phụ. Đến tháng 4/2017, ông T lại chuyển nhượng diện tích 110m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 98, tờ bản

đồ số 30, đất tọa lạc tại thôn D (nay là thôn H), xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng cho chị Vân A và đã hoàn tất thủ tục sang tên, cập nhật trang IV đứng tên chị Vân A trong đó bao gồm cả diện tích đất của vợ chồng ông, bà. Giữa ông T và chị Vân A có thỏa thuận với như thế nào thì vợ chồng ông, bà không biết. Vợ chồng ông, bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất (Viết tay) lập ngày 04/02/2017 giữa vợ chồng ông, bà với ông Trần Ngọc T đối với diện tích đất 110m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 98, tờ bản đồ số 30, đất tọa lạc tại thôn H, xã T, huyện L.

- Ông T phải có trách nhiệm thực hiện việc tách thửa diện tích đất 110m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 98, tờ bản đồ số 30, đất tọa lạc tại thôn H, xã T, huyện L cho vợ chồng ông, bà theo Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất.

- Tuyên hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Ngọc T với chị Đỗ Thị Vân A đối với diện tích đất 110m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 98, tờ bản đồ số 30, đất tọa lạc tại thôn H, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

- Tuyên hủy cập nhật trang IV đứng tên chị Đỗ Thị Vân A đối với diện tích đất 110m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 98, tờ bản đồ số 30, đất tọa lạc tại thôn H, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

*Tại bản tự khai ngày 28/9/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quang D1 trình bày:* Ông có nhà lân cận với đất ông T, vợ chồng ông được biết mảnh đất ông T bán cho 02 người là chị Vân A và vợ chồng ông T1, bà H, ông T1 mua một nửa trước, chị Vân A mua sau. Phía đất chị Vân A mua đã có căn nhà nên ông T đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Vân A, hứa với nhau cùng ra cơ quan có thẩm quyền tách ra cho 02 người. Ông được biết các cơ quan có thẩm quyền trả lời diện tích đất không đủ chiều dài để tách nên gia đình ông tạo điều kiện nhập vào đất nhà ông (sau khi mảnh đất nhà ông T1 được tách ra). Tuy nhiên, vợ chồng ông bà thấy việc tách chia thời gian đã lâu mà vẫn chưa giải quyết xong với nhau. Chữ ký trong văn bản thỏa thuận ngày 04/12/2019 đúng là của vợ chồng ông bà. Vợ chồng ông bà không có yêu cầu gì trong vụ án. Đồng thời, tại đơn đề nghị giải quyết vắng mặt ngày 05/10/2022, ông Trần Quang D1, bà Trần Thị C xác định vợ chồng ông, bà không có yêu cầu gì trong vụ án và ông, bà đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hoàng Văn S1 có lời khai thống nhất với ý kiến, lời khai của vợ anh là chị Đỗ Thị Vân A.

*Tại Văn bản ngày 17/3/2023, người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L trình bày:* Chi nhánh đã khai thác kiểm tra toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2017 đối với thửa đất số 98, tờ bản đồ số 30, xã T giữa ông Trần Ngọc T và chị Đỗ Thị Vân A. Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2017 đối với thửa đất số 98, tờ bản đồ số 30, xã T giữa ông Trần Ngọc T và chị Đỗ Thị Vân A: Trình tự, thủ tục giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Ngọc T và chị Đỗ Thị Vân A đối với thửa đất số 98, tờ bản đồ số 30, xã T theo hợp đồng chuyển nhượng số 2295, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/4/2017 do Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A1 công chứng. Việc hủy phần cập nhật biến động tại trang IV Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 926311 do Chi nhánh thực hiện ngày 13/4/2017: Theo ý kiến của Chi nhánh là không có căn cứ, cơ sở để thực hiện việc hủy các nội dung cập nhật biến động: Lý do, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thực hiện giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đúng theo quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai và trong quá trình giải quyết hồ sơ không phát sinh tình tiết bị hạn chế quyền theo Điều 188 Luật đất đai 2013.

*Tại Văn bản số 38/CV-VPCCNMA ngày 16/02/2023, Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A1 trình bày:* Ngày 3/4/2017, ông Trần Ngọc T và chị Đỗ Thị Vân A có đến Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A1 yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng, người yêu cầu công chứng xuất trình các giấy tờ tùy thân như: chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, sổ tạm trú, giấy tờ về tài sản, xuất trình Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 926 311 đứng tên ông Trần Ngọc T. Sau khi kiểm tra toàn bộ hồ sơ nhận thấy ông Trần Ngọc T và chị Đỗ Thị Vân A là người có năng lực hành vi dân sự đầy đủ theo quy định của pháp luật. Việc yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Kiểm tra về quyền tài sản của ông Trần Ngọc T là quyền sử dụng đất số AN 926 311 được Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 18/11/2008. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Giấy chứng nhận không sửa chữa, nội dung rõ ràng các thông tin trong giấy chứng nhận phù hợp với chứng minh nhân dân của người sử dụng đất. Như vậy, ông Trần Ngọc T được toàn quyền sử dụng, định đoạt tài sản nêu trên theo quy định của pháp luật. Kiểm tra thông tin trên hệ thống cơ sở dữ liệu công chứng của Sở Tư pháp không có biện pháp áp dụng khẩn cấp tạm thời của các cơ quan tố tụng, không có văn bản hạn chế chuyển dịch của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A1 tiến hành kiểm tra các giấy tờ về nhân thân, quyền tài sản phù hợp với quy định của pháp luật nên tiến hành soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi

dự thảo văn bản xong để các bên đọc lại nội dung xem đã đúng ý chí của các bên giao kết chưa, công chứng viên đã giải thích rõ quyền và nghĩa vụ hậu quả pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng, riêng trang cuối cùng đã ký, điểm chỉ và ghi rõ họ tên, công chứng viên đã kiểm tra lần cuối cùng ký tên, đóng dấu và phát hành. Về trình tự thủ tục công chứng, Văn phòng C2 hiện đầy đủ các trình tự thủ tục công chứng theo quy định tại Điều 40 luật công chứng năm 2014. Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Ngọc T với bên nhận chuyển nhượng là chị Đỗ Thị Vân A là đúng quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A1 đề nghị giữ nguyên Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Trần Ngọc T và chị Đỗ Thị Vân A theo Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 2295, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 3/4/2017.

Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên không tiến hành hòa giải được.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2023/DS-ST ngày 19/7/2023, Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Ngọc T về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với bị đơn chị Đỗ Thị Vân A.

Hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Ngọc T và chị Đỗ Thị Vân A đối với diện tích đất 71m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 98, tờ bản đồ 30, tọa lạc tại thôn D (nay là thôn H), xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng tại Văn phòng C1, công chứng số 2295, quyền số 01TP/CC- SCC/HĐGD ngày 03/4/2017.

Hủy nội dung “Chuyển nhượng toàn bộ diện tích: 210m<sup>2</sup> cho chị Đỗ Thị Vân A, SN 1978, CMND 272023704, địa chỉ tại: Xã T - huyện L - tỉnh Lâm Đồng sử dụng, theo hồ sơ số 1285.CN01” được cập nhật vào ngày 13/04/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Lâm Đồng tại trang IV Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AN 926311 do UBND huyện L cấp ngày 18/11/2008.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Nguyễn Tất T1, bà Trần Thị H về việc “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Ngọc T và vợ chồng ông Nguyễn Tất T1, bà Trần Thị H theo “Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất (Viết tay)” lập ngày 04/02/2017 đối với diện tích đất



71m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 98, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại thôn D (nay là thôn H), xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Chị Đỗ Thị Vân A và vợ chồng ông Nguyễn Tất T1, bà Trần Thị H có trách nhiệm liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L để làm thủ tục đứng tên đồng sử dụng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với hiện trạng sử dụng (theo Hòa đồ đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 20/9/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L).

Buộc chị Đỗ Thị Vân A phải giao ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 926 311 do UBND huyện L cấp ngày 18/11/2008 đứng tên ông (bà) Trần Ngọc T đối với diện tích đất 210m<sup>2</sup>, thửa đất số 98, tờ bản đồ số 30, tại thôn D, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng để các bên làm thủ tục hủy cập nhật biến động và đứng tên đồng sử dụng theo đúng quy định.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L căn cứ vào bản án của Tòa án để giải quyết, chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 926 311 do UBND huyện L cấp ngày 18/11/2008 đứng tên ông (bà) Trần Ngọc T đối với diện tích đất 210m<sup>2</sup>, thửa đất số 98, tờ bản đồ số 30, tại thôn D, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng theo quy định.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn chị Đỗ Thị Vân A về việc yêu cầu Tòa án tuyên “Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất (Viết tay)” ngày 04/02/2017 giữa ông Trần Ngọc T với vợ chồng ông Nguyễn Tất T1, bà Trần Thị H đối với một phần diện tích đất 71m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 98, tờ bản đồ số 30, xã T, huyện L vô hiệu.

4. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc T về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Ngọc T và chị Đỗ Thị Vân A đối với diện tích đất 110m<sup>2</sup> (Phần đất có nhà hiện chị Đỗ Thị Vân A đang quản lý, sử dụng), thuộc một phần thửa đất số 98, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại thôn D (nay là thôn H), xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng tại Văn phòng C1, công chứng số 2295, quyển số 01TP/CC- SCC/HĐGD ngày 03/4/2017; về việc yêu cầu chị Đỗ Thị Vân A trả lại cho ông T số tiền 30.000.000đ.

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 28/7/2023, anh Chu Quang L là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị Đỗ Thị Vân A kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm giải quyết:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với phần diện tích đất 71m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 98, tờ bản đồ số 30, xã T, huyện L theo hòa đồ đo

đặc hiện trạng thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L ngày 20/9/2022.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, tuyên bố giấy sang nhượng quyền sử dụng đất (không có công chứng chứng thực) giữa ông Trần Ngọc T với ông Nguyễn Tất T1, bà Trần Thị H ngày 04/02/2017 là vô hiệu, giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu và giao quyền sử dụng đất cho chị Đỗ Thị Vân A đối với phần diện tích đất 71m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 98, tờ bản đồ số 30, xã T, huyện L theo họa đồ đo đạc hiện trạng thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L ngày 20/9/2022.

Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn chị Vân A, sửa bản án sơ thẩm theo hướng tách phần diện tích 71m<sup>2</sup> của ông T thuộc một phần thửa đất số 98; tờ bản đồ số 30 cho ông Nguyễn Tất T1, bà Trần Thị H. Trong trường hợp không thể tách được phần diện tích 71m<sup>2</sup> cho ông T1, bà H thì đề nghị tuyên bố giấy sang nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/02/2017 giữa ông T và vợ chồng ông T1, bà H là vô hiệu. Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu thì đề nghị giao phần diện tích đất 71m<sup>2</sup> cho bị đơn quản lý, sử dụng và bị đơn đồng ý hoàn lại giá trị cho ông T1, bà H theo kết quả định giá tài sản ngày 20/5/2022.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm vì hiện nay ranh giới các bên sử dụng ổn định, không có tranh chấp.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tất T1 không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn chị Vân A, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên 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. Đồng thời, nêu quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn chị Đỗ Thị Vân A, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của anh Chu Quang L là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị Đỗ Thị Vân A thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được chấp nhận để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn chị Đỗ Thị Vân A thì thấy rằng;

[2.1] Ông Trần Ngọc T được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 926311 ngày 18/11/2008 đối với diện tích đất là 210m<sup>2</sup>, thuộc thửa 98, tờ bản đồ số 30, xã T, huyện L. Một phần ông T làm nhà ở, còn một phần đất trồng hoa màu.

Ngày 04/02/2017, ông T chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Tất T1, bà Trần Thị H diện tích đất 110m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 98, tờ bản đồ số 30, xã T (phần đất trồng hoa màu), giá chuyển nhượng là 370.000.000 đồng, hai bên đã giao nhận đủ tiền, thỏa thuận ông T có trách nhiệm tách thửa sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T1, bà H, hai bên có lập “Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất (Viết tay)” ngày 04/02/2017. Vợ chồng ông T1, bà H đã giao đủ tiền cho ông T và đã nhận đất canh tác từ thời điểm viết giấy chuyển nhượng đến nay.

Ngày 03/4/2017, ông T tiếp tục chuyển nhượng diện tích đất còn lại (phần đất có nhà), thuộc một phần thửa 98, tờ bản đồ số 30, xã T cho chị Đỗ Thị Vân A với giá 570.000.000 đồng, chị Vân A đã giao cho ông T số tiền 550.000.000 đồng, còn thiếu lại 20.000.000 đồng. Khi làm thủ tục chuyển nhượng thì giữa ông T và chị Vân A thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ diện tích 210m<sup>2</sup> cho chị Vân A trong đó có 110m<sup>2</sup> ông T đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T1, bà H, sau đó chị Vân A có trách nhiệm tách thửa sang tên lại cho vợ chồng ông T1, bà H diện tích đất ông T đã chuyển nhượng cho ông T1, bà H. Do đó, ngày 03/4/2017, ông T đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho chị Vân A tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A1, số công chứng 2295, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD đối với tích đất 210m<sup>2</sup>, thửa 98, bản đồ số 30, xã T. Sau khi giao kết hợp đồng, các bên đã hoàn tất thủ tục sang tên cho chị Vân A, đến ngày 13/4/2017 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L cập nhật tại trang IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất “*chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 210m<sup>2</sup> cho bà Đỗ Thị Vân A...*”. Tuy nhiên, sau khi đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chị Vân A chưa hoàn tất thủ tục tách thửa đối với diện tích 100m<sup>2</sup> một phần thửa 98, tờ bản đồ số 30, xã T cho vợ chồng ông T1, bà H như đã thỏa thuận.

Năm 2019, ông T đã nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, Tòa án đã tiến hành thụ lý giải quyết vụ án ngày 11/12/2019, sau đó các bên tự thỏa thuận với nhau, có lập văn bản thảo thuận ngày 04/12/2019 (*bút lục 14*) nên ông T rút đơn khởi kiện, ngày 05/12/2019 Tòa án ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án. Nội dung văn bản thỏa thuận thể hiện “*Theo giấy viết tay ngày 03/4/2017 giữa bà Vân A với ông T thì bà Vân A có trách nhiệm lấy sổ đỏ về sang nhượng cho ông T1, bà H diện tích đất 100m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 98 tờ*

bản đồ số 30, xã T. Tuy nhiên do không đủ điều kiện để tách thửa nên ngày hôm nay chúng tôi thống nhất thỏa thuận...”, biên bản có đầy đủ chữ ký của các bên.

Ngoài ra, tại biên bản lấy lời khai ngày 01/4/2022 (bút lục 32), chị Vân A trình bày nội dung “Quá trình chuyển nhượng thì tôi và ông T có thỏa thuận là sau khi hoàn tất thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi thì tôi sẽ làm thủ tục tách lại ông Nguyễn Tất T1, bà Trần Thị H khoảng 100m<sup>2</sup> trong số diện tích đất 210m<sup>2</sup> tôi đã nhận chuyển nhượng của ông T nêu trên. Thời điểm đó tôi cũng đồng ý theo thỏa thuận trên, nhưng sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai bên có đi làm thủ tục tách thửa sang cho ông T1, bà H như đã thỏa thuận nhưng không tách được lý do là không đủ diện tích để tách thửa, chữ ký trong văn bản thỏa thuận ngày 04/12/2019 đúng là chữ ký của tôi”, đến ngày 28/9/2022 khi Tòa án tiến hành lấy lời khai đối chất giữa các đương sự (bút lục 57), chị Vân A vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày trước đó. Như vậy, việc chị Vân A cho rằng sau này chị mới phát hiện ra việc ông T đã lập giấy sang nhượng quyền sử dụng đất viết tay chuyển nhượng cho ông T1, bà H đối với một phần diện tích đất là 100m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 98, tờ bản đồ số 30 đã chuyển nhượng cho chị là không phù hợp với lời trình bày trước đó và toàn bộ nội dung vụ án.

Hơn nữa, tại Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất (viết tay) ngày 04/02/2017 thể hiện nội dung “Ngày 04/02/2017, ông Trần Ngọc T nhất trí sang nhượng lại một phần thửa đất số 98 tờ bản đồ số 30 GCNQSDĐ AN 926311. Tổng diện tích 110m<sup>2</sup>. Nay gia đình tôi không sử dụng đến, tôi chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Tất T3 và bà Trần Thị H với giá tiền thống nhất 370.000.000 đồng. Anh Trần Ngọc T đã nhận đủ số tiền trên là 350.000.000 đồng. Còn lại 20.000.000 đồng anh T có trách nhiệm tách sổ đỏ cho anh Thìn H1 và bàn giao sổ đỏ cho anh Thìn H1 là anh T3 thanh toán hết số tiền còn lại 20.000.000 đồng cho anh T”, có đầy đủ chữ viết, chữ ký của các bên. Đồng thời, từ khi nhận sang nhượng diện tích đất trên thì ông T, cả vợ chồng ông T3, bà H1 và chị Vân A đều canh tác, sử dụng ổn định từ năm 2017 đến nay, không tranh chấp gì. Đất của hai gia đình có ranh mốc rõ ràng.

Ngoài ra, người đại diện theo ủy quyền của chị Đỗ Thị Vân A cũng xác định thực tế chị Vân A chỉ mua của ông T phần đất có nhà với giá là 570.000.000 đồng, còn phần đất không có nhà thì ông T3, bà H1 mua của ông T. Ranh giới giữa phần đất của chị Vân A và phần đất của ông T3, bà H1 là ổn định, rõ ràng, phần đất của bên nào bên đó sử dụng. Nhưng do không đủ điều kiện tách thửa nên chị Vân A mới đứng tên toàn bộ, sau này sẽ tách lại cho ông T3, bà H1. Tuy nhiên, khi làm thủ tục tách thửa thì không đủ điều kiện tách thửa dẫn đến việc ông T3, ông T cho rằng lỗi là thuộc về chị Vân A nên ông to tiếng

do đó chị Vân A mới bức xúc. Như vậy, qua đánh giá lời khai của các bên đương sự, đối chiếu với tài liệu, chứng cứ các bên đương sự xuất trình có đủ căn cứ xác định ngày 03/4/2017, ông T chuyển nhượng diện tích đất còn lại, trên đất có căn nhà xây và công trình phụ, thuộc phần thửa 98, bản đồ số 30, xã T cho chị Đỗ Thị Vân A với giá 570.000.000 đồng, chị Vân A đã giao cho ông T số tiền 550.000.000 đồng, còn thiếu lại 20.000.000 đồng như ông T đã khai. Còn việc chị Vân A cho rằng chị nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 210m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 98 là không đúng với thực tế.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông T và chị Vân A đối với diện tích đất 71m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 98, tờ bản đồ 30, tọa lạc tại thôn D (nay là thôn H), xã T, huyện L lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A1 ngày 03/4/2017 là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[2.2] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, tuyên bố giấy sang nhượng quyền sử dụng đất (không có công chứng chứng thực) giữa ông Trần Ngọc T với ông Nguyễn Tất T1, bà Trần Thị H ngày 04/02/2017 là vô hiệu, giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu và giao quyền sử dụng đất cho chị Đỗ Thị Vân A đối với phần diện tích đất 71m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 98, tờ bản đồ số 30, xã T, huyện L theo họa đồ đo đạc hiện trạng thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L ngày 20/9/2022 thì thấy rằng: Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với vợ chồng ông T1, bà H không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, không đảm bảo về mặt hình thức. Tuy nhiên ông T1, bà H đã thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng cho ông T, vợ chồng ông T1, bà H đã tiếp quản đất và sử dụng từ thời điểm chuyển nhượng đến nay, đã thay đổi cơ cấu cây trồng. Tại thời điểm chuyển nhượng đất không có tranh chấp. Hơn nữa, đến nay ông T và ông T1, bà H cũng thống nhất tiếp tục duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Còn chị Vân A cho rằng do ông T1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 98 cho chị và các bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định nên chị yêu cầu Tòa án tuyên bố giấy viết tay chuyển nhượng đất giữa ông T với vợ chồng ông T1, bà H là vô hiệu.

Như đã nhận định, Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa chị Đỗ Thị Vân A và ông T là không thể hiện đúng bản chất của giao dịch chuyển nhượng nên vô hiệu một phần. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn chị Đỗ Thị Vân A về việc yêu cầu Tòa án tuyên “Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất (Viết tay)” ngày 04/02/2017 giữa ông T với ông T1, bà H đối với

một phần diện tích đất 71m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 98, tờ bản đồ số 30, xã T vô hiệu là phù hợp.

Căn cứ theo quy định tại Điều 4 Quyết định số 40/2021/QCC-UBND ngày 01/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh L thì diện tích đất của chị Vân A và vợ chồng ông T1, bà H đang canh tác sử dụng không đủ điều kiện để tách thửa và xác định toàn bộ diện tích đất 210m<sup>2</sup> hiện nay đã được cập nhật sang tên chị Vân A nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy toàn bộ nội dung xác nhận biến động của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L về việc xác nhận sang tên chị Đỗ Thị Vân A. Đồng thời quy định cho chị Vân A và vợ chồng ông T1, bà H liên hệ với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L làm thủ tục đứng tên đồng sử dụng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phù hợp với hiện trạng sử dụng là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới để làm thay đổi nội dung vụ án nên không có cơ sở để xem xét.

Từ phân tích nhận định trên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn chị Đỗ Thị Vân A, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên chị Đỗ Thị Vân A 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;
- 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 phí, án phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Chu Quang L là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị Đỗ Thị Vân A. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 76/2023/DS-ST ngày 19/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Ngọc T về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với bị đơn chị Đỗ Thị Vân A.

- 1.1. Hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Ngọc T và chị Đỗ Thị Vân A đối với diện tích đất 71m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 98, tờ bản đồ 30, tọa lạc tại thôn D (nay là thôn H), xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng tại Văn phòng C1, công chứng số 2295, quyền số 01TP/CC- SCC/HĐGD ngày 03/4/2017.

1.2. Hủy nội dung “Chuyển nhượng toàn bộ diện tích: 210m<sup>2</sup> cho bà Đỗ Thị Vân A, SN 1978, CMND 272023704, địa chỉ tại: xã T - huyện L - tỉnh Lâm Đồng sử dụng, theo hồ sơ số 1285.CN01” được cập nhật vào ngày 13/04/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Lâm Đồng tại trang IV Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AN 926311 do UBND huyện L cấp ngày 18/11/2008.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Nguyễn Tất T1, bà Trần Thị H về việc *“Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*.

2.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Ngọc T và vợ chồng ông Nguyễn Tất T1, bà Trần Thị H theo “Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất (Viết tay)” lập ngày 04/02/2017 đối với diện tích đất 71m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 98, tờ bản đồ 30, tọa lạc tại thôn D (nay là thôn H), xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Chị Đỗ Thị Vân A và vợ chồng ông Nguyễn Tất T1, bà Trần Thị H có trách nhiệm liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L để làm thủ tục đứng tên đồng sử dụng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với hiện trạng sử dụng (*theo Họa đồ đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 20/9/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L*).

2.2. Buộc chị Đỗ Thị Vân A phải giao ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 926 311 do UBND huyện L cấp ngày 18/11/2008 đứng tên ông (bà) Trần Ngọc T đối với diện tích đất 210m<sup>2</sup>, thửa đất số 98, tờ bản đồ số 30, tại thôn D, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng để các bên làm thủ tục hủy cập nhật biến động và đứng tên đồng sử dụng theo đúng quy định.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L căn cứ vào bản án của Tòa án để giải quyết, chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 926 311 do UBND huyện L cấp ngày 18/11/2008 đứng tên ông (bà) Trần Ngọc T đối với diện tích đất 210m<sup>2</sup>, thửa đất số 98, tờ bản đồ số 30, tại thôn D, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng theo quy định.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn chị Đỗ Thị Vân A về việc yêu cầu Tòa án tuyên “Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất (Viết tay)” ngày 04/02/2017 giữa ông Trần Ngọc T với vợ chồng ông Nguyễn Tất T1, bà Trần Thị H đối với một phần diện tích đất 71m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 98, tờ bản đồ số 30, xã T, huyện L vô hiệu.

4. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc T về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Ngọc T và chị Đỗ Thị Vân A đối với diện tích đất 110m<sup>2</sup> (Phần đất có nhà hiện chị Đỗ Thị Vân A đang quản lý, sử dụng), thuộc một phần thửa đất số 98, tờ bản đồ 30, tọa lạc tại thôn D (nay

là thôn H), xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng tại Văn phòng C1, công chứng số 2295, quyền số 01TP/CC- SCC/HĐGD ngày 03/4/2017; về việc yêu cầu chị Đỗ Thị Vân A trả lại cho ông T số tiền 30.000.000 đồng.

5. *Về chi phí tố tụng*: Buộc ông Trần Ngọc T chịu số tiền chi phí tố tụng là 4.278.000 đồng (Bốn triệu hai trăm bảy mươi tám nghìn đồng). Số tiền này ông T đã nộp đủ và đã quyết toán xong.

6. *Về án phí*: Buộc chị Đỗ Thị Vân A phải nộp 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0013421 ngày 29/3/2023 và 0014938 ngày 01/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Chị Đỗ Thị Vân A phải nộp tiếp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc ông Trần Ngọc T phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Trần Ngọc T đã nộp là 1.050.000 đồng (Một triệu không trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 0003042 ngày 28/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Hoàn trả cho ông Trần Ngọc T 750.000 đồng (Bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí còn dư.

Hoàn trả cho vợ chồng ông Nguyễn Tất T1, bà Trần Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0010778 ngày 14/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

*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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án Dân sự.*

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

**Nơi nhận:**

- TANDTC (01);
- VKSND tỉnh LĐ (01);
- TAND H. Lâm Hà (02);
- VKSND H. Lâm Hà (01)
- Phòng KTNV&THA (01);
- Các đương sự (08);
- Lưu AV – HS (03).

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

**(đã ký)**

**Lê Thị Vân**



