

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 69/2023/DS-PT

Ngày 23/02/2023

V/v *tranh chấp QSDĐ; tranh chấp
HĐCNQSDĐ; yêu cầu hủy văn bản thỏa
thuận phân chia QSDĐ; yêu cầu hủy
GCNQSDĐ; yêu cầu hủy HĐ thỏa thuận
phân chia tài sản thuộc quyền đồng sở hữu,
đồng sử dụng; yêu cầu hủy HĐCNQSDĐ.*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Ý

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Đình Thanh

Ông Vương Minh Tâm

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Hạnh – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Hoa - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 483/DS-PT ngày 19 tháng 10 năm 2022, về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận phân chia quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hủy hợp đồng thỏa thuận phân chia tài sản thuộc quyền đồng sở hữu, đồng sử dụng; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2273/2022/QĐ-PT, ngày 22 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đỗ Duy K, sinh năm 1965; địa chỉ: 78 Đường H, Phường 9, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông K: Chị Đỗ Nga M, sinh năm 1994; địa chỉ: 18Bis Đường N, Phường 9, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng - Văn bản ủy quyền ngày 01/4/2019 (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trần Công T, sinh năm 1975; địa chỉ: 78 Đường H, Phường 9, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (có mặt).

2.2. Ông Trần Công T2, sinh năm 1983; địa chỉ: 78 Đường H, Phường 9, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (có đơn xin xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông T, ông T2: Luật sư Lê Cao Tánh – Văn phòng luật sư Bá Tánh thuộc Đoàn luật sư tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ: 135 Nguyễn Công Trứ, Phường 2, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (có mặt).

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Tú O, sinh năm 1973; địa chỉ: 78 Đường H, Phường 9, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà O: Chị Đỗ Nga M, sinh năm 1994; địa chỉ: 18Bis Đường N, Phường 9, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng - Văn bản ủy quyền ngày 01/4/2019 (có mặt).

3.2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Ngọc Hải; chức vụ: Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Văn Hùng; chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ; địa chỉ: 02 Trần Nhân Tông, Phường 8, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng - Văn bản ủy quyền ngày 18/01/2019 (vắng mặt).

3.3. Bà Tống Thị Hoàng V, sinh năm 1978; địa chỉ: 78 Đường H, Phường 9, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

3.4. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1978; bà Mai Thị H1, sinh năm 1959; địa chỉ: 75B Đường H, Phường 9, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

3.5. Bà Trần Thị T3, sinh năm 1969; địa chỉ: 60/3C Đường H, Phường 9, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

3.6. Bà Trần Thị T4, sinh năm 1973; địa chỉ: 2/18 Phạm Phú Thứ, phường B'lao, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

3.7. Bà Nguyễn Thị T5, sinh năm 1946; địa chỉ: 78 Đường H, Phường 9, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (có đơn xin xử vắng mặt).

3.8. Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam; địa chỉ trụ sở: Tháp BIDV, 35 Hàng Vôi, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức Tú; chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam; địa chỉ: Tháp BIDV, 35 Hàng Vôi, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Phạm Xuân Hùng; chức vụ: Giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Lâm Đồng; địa chỉ: 22 Trần Phú, Phường 3, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng - Văn bản ủy quyền ngày 22/8/2019 (vắng mặt).

- Ông Đinh Tuấn Anh; chức vụ: Chuyên viên quản lý khách hàng - Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Lâm Đồng – Phòng giao dịch Chi Lăng; địa chỉ: 01B Chi Lăng, Phường 9, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng - Văn bản ủy quyền lại ngày 05/11/2019 (vắng mặt).

3.9. Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ trụ sở: 02 đường T, Phường 8, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Đ: Ông Võ Ngọc Trinh; chức vụ: Phó Chủ tịch; địa chỉ: 02 Trần Nhân Tông, Phường 8, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng - Văn bản ủy quyền ngày 31/7/2020 (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố Đ: Ông Nguyễn Đức Trung; chức vụ: Phó trưởng phòng - Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ; địa chỉ: 02 Trần Nhân Tông, Phường 8, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

3.10. Văn phòng công chứng V; địa chỉ trụ sở: 166 đường B, Phường 2, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Cao Thị Hoàng Ngân; chức vụ: Trưởng Văn phòng công chứng V (vắng mặt).

3.11. Văn phòng công chứng Đ; địa chỉ trụ sở: 84 đường P, Phường 9, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đoàn Quang Lưu; chức vụ: Công chứng viên hợp danh Văn phòng công chứng Đ (vắng mặt).

3.12. Ủy ban nhân dân Phường 9, thành phố Đ; địa chỉ trụ sở: 21 đường Q, Phường 9, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thùy Dương; chức vụ: Chủ tịch (vắng mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Đỗ Duy K; bị đơn ông Trần Công T, ông Trần Công T2; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T5.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 15/7/2017 và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Đỗ Duy K trình bày:

Ngày 20/9/2005, giữa vợ chồng ông K, bà O và vợ chồng ông Trần Công Năm, bà Nguyễn Thị T5 có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1120 đối với diện tích 99m² đất xây dựng đồng sử dụng thuộc thửa 314, tờ bản đồ số 6 tại 78 Đường H, Phường 9, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, với giá 150.000.000đ, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân phường 9, thành phố Đ xác nhận vào ngày 27/9/2005. Đến ngày 17/12/2005,

hai bên lập giấy nhận tiền bán đất ở và thỏa thuận cam kết với nội dung ông Năm, bà T5 bán cho ông K, bà O diện tích 99m² đất ở và 18m² đất nông nghiệp, với giá 297.000.000đ, có sơ đồ lô đất thể hiện đất ở có chiều rộng 4,52m; chiều dài 22,6m; phần đất nông nghiệp phía sau đất ở là 18m².

Tháng 10/2015, ông Năm, bà T5 đã tặng cho ông Trần Công T và ông Trần Công T2 cùng đồng sử dụng đối với diện tích đất xây dựng còn lại. Ngày 29/8/2016, giữa ông K, bà O và ông T, ông T2 lập hợp đồng thỏa thuận phân chia tài sản thuộc quyền đồng sở hữu, đồng sử dụng được Văn phòng công chứng V chứng thực đối với 300m² đất ở thuộc thửa 314, tờ bản đồ số 6 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4201090514 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 11/4/2003. Theo đó, hộ ông K, bà O sử dụng 99,04m² đất ở (rộng 6,08m x 16,6m); ông T sử dụng 77,91m² đất ở và ông T2 sử dụng 123,05m² đất ở. Tuy nhiên, trên thực tế đất của ông K, bà O chỉ có kích thước rộng 4,52m x dài 16,6m = 74m², diện tích đất còn thiếu là 1,56m x 16,6m = 25m². Ông T và ông T2 thừa nhận diện tích đất của ông K còn thiếu 25m² đất ở nên theo giấy cam kết ngày 31/12/2016, ông T và ông T2 cam kết sẽ chuyển đổi 25m² đất nông nghiệp sang đất xây dựng để giữ nguyên hiện trạng sử dụng cho nguyên đơn ông K. Tuy nhiên, cho đến nay ông T và ông T2 vẫn chưa thực hiện việc chuyển đổi 25m² từ đất nông nghiệp sang đất xây dựng theo như nội dung mà các bên đã cam kết. Nay ông K khởi kiện yêu cầu ông T, ông T2 trả lại diện tích đất còn thiếu 25,97m² theo như kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ.

Đối với diện tích đất nông nghiệp: Sau khi ông Năm mất, bà T5 là người được thừa kế toàn bộ diện tích đất nông nghiệp thì bà T5 đã tặng cho ông Trần Công T2 toàn bộ diện tích đất nông nghiệp và ông T2 đã được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 344513 được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 20/9/1999 đối với diện tích 853,10m² thuộc thửa đất số 173, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại Phường 9, thành phố Đ. Ngày 23/11/2016, giữa ông T2 và ông K, bà O lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và văn bản thỏa thuận phân chia quyền sử dụng đất (đất đồng sử dụng) được Văn phòng công chứng Đ chứng thực. Theo đó, ghi nhận diện tích 18m² đất nông nghiệp mà ông Năm đã bán trước đây cho ông K, bà O; đồng thời ông T2 bán cho ông K, bà O thêm 30m² đất nông nghiệp nữa, tổng cộng là 48m² theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất kèm văn bản thỏa thuận phân chia quyền sử dụng đất ngày 23/11/2016.

Do hiện nay vợ chồng ông T, bà V là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp là 25,97m² nên buộc ông T, bà V phải trả lại cho ông K, bà O diện tích đất 25,97m² theo như kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ. Trường hợp ông T, bà V không thể trả lại diện tích đất nêu trên thì yêu cầu ông T, bà V phải thanh toán cho nguyên đơn ông K giá trị quyền sử dụng đất nêu trên theo giá thị trường căn cứ theo kết quả thẩm định giá. Ông K không đồng ý đối các yêu cầu phản tố của ông T, ông T2.

Bị đơn ông Trần Công T, ông Trần Công T2 trình bày:

Vào năm 2005, cha của ông là ông Trần Công Năm có bán cho ông K, bà O diện tích đất xây dựng là 99m^2 với chiều ngang là $4,52\text{m}$; chiều dài $22,6\text{m}$ và diện tích đất nông nghiệp 18m^2 . Tuy nhiên, thực tế chiều dài lô đất chỉ có $16,6\text{m}$. Đến tháng 8/2016, khi làm thủ tục phân quyền sử dụng đất, khi đo đạc thực tế thì diện tích xây dựng của gia đình ông K còn thiếu nên hai bên thỏa thuận hoán đổi, ông giao cho gia đình ông K 30m^2 đất nông nghiệp để bù đắp vào phần diện tích đất xây dựng còn thiếu cộng với 18m^2 đất nông nghiệp mà ông Năm đã chuyển nhượng cho ông K, tổng cộng là 48m^2 đất nông nghiệp, sau khi thống nhất hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2016. Nay ông K yêu cầu gia đình ông phải trả cho ông K diện tích sử dụng đúng theo hợp đồng thỏa thuận phân chia tài sản thuộc quyền đồng sở hữu, đồng sử dụng ngày 29/8/2016 thì ông không đồng ý.

Ông thừa nhận gia đình ông có bán cho ông K, bà O lô đất có kích thước $4,52\text{m} \times 16,6\text{m} = 75\text{m}^2$ đất xây dựng. Đối với diện tích 48m^2 đất nông nghiệp theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và văn bản thỏa thuận phân chia quyền sử dụng đất ngày 23/11/2016 thì ông cho rằng do ông nhầm lẫn không hiểu rõ việc chuyển nhượng đất giữa ông Trần Công Năm và ông Đỗ Duy K thực hiện trước đó nên mới ký văn bản thỏa thuận trên. Đề nghị Tòa án xem xét dựa trên họa đồ của giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cấp ngày 11/4/2003 cho ông Năm, bà T5; đồng thời xem xét hiện trạng kết cấu nhà ở của ông K trên thực tế để giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T và ông T2 có yêu cầu phản tố, yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1650, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD và Văn bản thỏa thuận phân chia quyền sử dụng đất (đất đồng sử dụng) số 1651, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông T2 và ông K, bà O do Văn phòng công chứng Đ chứng thực vào ngày 23/11/2016; buộc ông K, bà O trả lại 48m^2 đất thuộc một phần thửa đất số 173, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại Phường 9, thành phố Đ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P344513 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 20/9/1999 cho ông Trần Công T2. Ông chỉ công nhận ông K, bà O được sử dụng $73,98\text{m}^2$ đất xây dựng theo như họa đồ đo vẽ ngày 06/3/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 213162 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ đã cấp cho ông Đỗ Duy K, bà Nguyễn Thị Tú O. Công nhận diện tích $25,97\text{m}^2$ đất xây dựng đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của gia đình ông T. Gia đình ông chỉ bán theo hiện trạng đang sử dụng là căn nhà xây cấp 4. Năm 2005, ông K đập nhà cũ thì hai gia đình xây nhà mới cùng một lúc, căn nhà của ông T và ông K, bà O được xây dựng dựa trên cơ sở cùng một bản vẽ, cùng một giấy phép xây dựng. Phía sau căn nhà cũ là một chuồng bò diện tích 18m^2 thuộc phần đất nông nghiệp. Lúc này, ông K xin mượn gia đình ông phần diện tích có chuồng bò này để làm đậu phơi đồ, do là chỗ quen biết và là hàng xóm của nhau ông Năm cho ông K, bà O mượn diện tích đất này. Việc ông Năm cho mượn đất có lập giấy tờ hay không thì ông không biết. Năm 2006, ông Năm chết. Lúc này ông K tự ý xây nhà nối liền phần nhà cũ trên phần đất làm chuồng bò. Gia đình có ý kiến thì ông K nói đã mua đất này từ ông Năm. Gia

đình ông không biết rõ việc mua bán giữa ông Năm và ông K nên cũng để cho ông K làm nhà.

Năm 2016, gia đình ông và gia đình ông K lập hồ sơ để làm sổ phân quyền. Lúc này mới phát hiện đất xây dựng của ông K chỉ có 75m² so với giấy bán của ông Năm là 99m². Ông K đòi gia đình ông phải trả thêm 24m² đất xây dựng còn thiếu thì mới đồng ý làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì thời gian gấp gáp, gia đình ông lại cần làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông T vay vốn làm ăn nên hai bên đã lập thỏa thuận theo bản vẽ và hợp đồng thỏa thuận phân chia tài sản thuộc quyền đồng sở hữu, đồng sử dụng ngày 29/8/2016 tại Văn phòng công chứng V. Theo đó, mới xác định ông K sử dụng phần 1 của họa đồ có chiều ngang mặt tiền đường Đường H là 6,08m; chiều dài 16,6m giáp nhà ông Vọng và dài 16,09m giáp đất ông T, chiều ngang cuối đất là 6,07m. Đồng thời, hai bên cũng lập giấy cam kết về việc phân chia đất với nội dung: Gia đình ông giao sai mục đích đất ở là 25m² thuộc phần đất nông nghiệp nên nay ông T2 cam đoan chịu trách nhiệm chuyển đổi 25m² đất từ đất nông nghiệp sang đất xây dựng để giữ nguyên hiện trạng, mọi chi phí thuế, phí thì ông T2 phải chịu. Thời gian tính từ ngày cam kết đến hết ngày 31/12/2016. Quá thời gian bàn giao 25m² đất xây dựng cho ông K, bà O mà không thành thì ông T2 cam đoan chấp hành đúng theo bản vẽ với kích thước chiều rộng 6,08m và chiều dài 16,6m. Tổng diện tích là 99m² đất xây dựng. Ông T2 cam kết chịu trách nhiệm tháo dỡ phần tài sản ở trên đất để trả lại cho ông K, bà O. Còn ông K, bà O cũng phải có trách nhiệm giao trả cho gia đình ông 25m² đất nông nghiệp phía sau đất ở. Hết thời hạn cam kết trên, các bên không thực hiện được việc chuyển đổi 25m² đất nông nghiệp thành đất xây dựng vì diện tích chuyển đổi quá nhỏ và trên đất nông nghiệp đã có công trình kiên cố là nhà của ông K. Vì vậy, ông K buộc ông T2 phải thực hiện một trong hai điều sau: Phải tháo dỡ nhà của ông T để trả lại đất cho ông K, bà O. Còn không thì phải giao 48m² đất nông nghiệp để bù cho 24m² đất xây dựng còn thiếu cho ông K, bà O nên ông T2 và ông K, bà O mới lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Văn bản thỏa thuận phân chia quyền sử dụng đất ngày 23/11/2019 tại Văn phòng công chứng Đ chứ trên thực tế không có việc mua bán đất nông nghiệp. Ngày 23/11/2016, tại Văn phòng công chứng Đ có lập thêm 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Công T và ông K, bà O với nội dung thỏa thuận ông K, bà O chuyển nhượng cho ông T 24m² đất xây dựng để các bên sử dụng đúng theo hiện trạng nhưng ông K, bà O lại không ký vào hợp đồng này. Sau đó, ông K yêu cầu ông phải nhập 48m² đất nông nghiệp vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông K nhưng ông T2 không thực hiện được vì Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng trả lời đây là sổ phân quyền, đất nông nghiệp chưa chuyển đổi nên không thể nhập được nên ông K, bà O mới khởi kiện gia đình ông.

Ông T và ông T2 không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông K, bà O. Ông T và ông T2 có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

Yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận phân chia quyền sử dụng đất (đất đồng sử

dụng) giữa ông Đỗ Duy K, bà Nguyễn Thị Tú O và ông Trần Công T2 đối với diện tích đất thuộc thửa đất số 173 tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại Phường 9, thành phố Đ, do Văn phòng công chứng Đ thực hiện việc công chứng vào ngày 23/11/2016.

Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 213164, CD 213163, CD 213162 đứng tên ông Trần Công T2, ông Trần Công T, ông Đỗ Duy K, bà Nguyễn Thị Tú O, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 04/10/2016.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P344513 đối với phần đăng ký biến động sang tên ông Đỗ Duy K, bà Nguyễn Thị Tú O liên quan đến diện tích đất nông nghiệp 48m² theo kết quả đo đạc thực tế là 56,23m².

Hủy hợp đồng thỏa thuận phân chia tài sản thuộc quyền đồng sở hữu, đồng sử dụng giữa ông Đỗ Duy K, bà Nguyễn Thị Tú O và ông Trần Công T, ông Trần Công T2 đối với diện tích đất 300m² thuộc thửa đất số 314 tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại 78 Đường H, Phường 9, thành phố Đ, do Văn phòng công chứng V thực hiện việc công chứng vào ngày 29/8/2016;

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Công T2 và ông Đỗ Duy K, bà Nguyễn Thị Tú O đối với diện tích đất thuộc thửa đất số 173 tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại Phường 9, thành phố Đ, do Văn phòng công chứng Đ thực hiện việc công chứng vào ngày 23/11/2016;

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Công Năm và ông Đỗ Duy K, bà Nguyễn Thị Tú O đối với diện tích đất 99m² thuộc một phần thửa đất số 314 tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại Phường 9, thành phố Đ, do Ủy ban nhân dân Phường 9, thành phố Đ thực hiện việc chứng thực vào ngày 27/9/2005.

Đối với kết quả đo đạc và thẩm định giá thì ông T2 thống nhất, không thắc mắc, khiếu nại gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tống Thị Hoàng V trình bày: Nhất trí trình bày và yêu cầu của ông T, ông T2.

Đại diện hợp pháp của Ngân hàng BIDV Lâm Đồng là ông Đinh Tuấn Anh trình bày:

Theo hợp đồng tín dụng ngày 02/7/2019 giữa Ngân hàng BIDV Lâm Đồng và ông Trần Công T2 thì số tiền giải ngân là 1.400.000.000 đồng, thời hạn vay là 11 tháng, kể từ ngày 02/7/2019 đến ngày 02/6/2020. Đến nay hợp đồng tín dụng nêu trên đã hết hạn. Tuy nhiên, tính đến thời điểm ngày 31/7/2020 thì số nợ mà ông T2 còn nợ Ngân hàng là 100.000.000 đồng. Việc vay nợ nêu trên thì Ngân hàng và ông T2 sẽ tự thương lượng, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Trường hợp có tranh chấp thì Ngân hàng sẽ tiến hành khởi kiện bằng một vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T5 đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng vắng mặt nên không có lời trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H, bà Mai Thị H1 trình bày:

Ngày 26/01/2019, ông H, bà H1 có lập hợp đồng thuê căn nhà số 78 Đường H, Phường 9, thành phố Đ của ông K, bà O với mục đích kinh doanh tạp hóa. Giá thuê là 13.000.000đ/tháng, thời hạn thuê 05 năm. Nay ông H, bà H1 được biết giữa ông K, bà O và ông T, ông T2 đang có tranh chấp quyền sử dụng đất tại 78 Đường H, Phường 9, thành phố Đ. Ông H, bà H1 là người thuê nhà, không có ý kiến gì đối với tranh chấp của các bên, ông bà cũng không có tranh chấp gì với các bên. Đề nghị được vắng mặt tại các buổi hòa giải, công khai chứng cứ và xét xử vụ án của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng do ông Võ Văn Hùng đại diện theo ủy quyền trình bày:

Theo Công văn số 1665/VPĐKĐĐĐL ngày 23/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ thì: Ngày 29/8/2016, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ có nhận hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại thửa 314, tờ bản đồ 06, Phường 9, thành phố Đ theo Hợp đồng thỏa thuận phân chia tài sản thuộc quyền đồng sở hữu, đồng sử dụng số 3405 quyền số 43 ngày 29/8/2016 tại Văn phòng công chứng V. Thành phần hồ sơ gồm có: Giấy chứng nhận số 4201090514 và Hợp đồng chuyển nhượng được chứng nhận tại Văn phòng công chứng V. Về hồ sơ đã nộp là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 10, Thông tư số 04/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính. Căn cứ Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai; Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ đã tiến hành kiểm tra hồ sơ. Đối chiếu khoản 2 Điều 98 Luật Đất đai 2013, vào thời điểm kiểm tra, thửa đất 314, tờ bản đồ số 06, Phường 9, thành phố Đ đủ điều kiện cấp đổi thành 03 giấy chứng nhận, nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ đã chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng. Ngày 04/10/2015, Sở Tài nguyên và Môi trường ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 213163, CD 213162 và CD 213164. Nay đề nghị Tòa án cho phép vắng mặt tại các phiên họp và phiên tòa xét xử liên quan đến vụ án trên.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố Đ là ông Võ Ngọc Trình trình bày:

Đối với trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P344513 ngày 20/9/1999 của Ủy ban nhân dân thành phố Đ cho hộ ông Trần Công Năm với diện tích 1.028m² thuộc thửa đất số 173, tờ bản đồ số 6, Phường 9, thành phố Đ đúng quy định.

Ngày 07/3/1998, ông Trần Công Năm, bà Nguyễn Thị T5 làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ 78 Đường H, Phường 9, thành phố Đ. Ngày 11/4/2003, Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4201090514 cho ông Trần Công Năm, bà Nguyễn Thị T5 với nội dung: Về đất

ở: Thửa đất số 314 tờ bản đồ số 06, diện tích 300m², nhà ở: tổng diện tích sử dụng 28,8m², diện tích xây dựng 38,4m² đúng quy định. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng V trình bày:

Hợp đồng thỏa thuận phân chia tài sản thuộc quyền đồng sở hữu, đồng sử dụng giữa ông Đỗ Duy K, bà Nguyễn Thị Tú O và ông Trần Công T, ông Trần Công T2 đối với diện tích đất 300m² thuộc thửa đất số 314 tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại 78 Đường H, Phường 9, thành phố Đ, do Văn phòng công chứng V thực hiện việc công chứng vào ngày 29/8/2016 được công chứng đúng quy định của pháp luật. Nay các bên tranh chấp đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng Đ trình bày:

Văn bản thỏa thuận phân chia quyền sử dụng đất (đất đồng sử dụng) giữa ông Đỗ Duy K, bà Nguyễn Thị Tú O và ông Trần Công T2 đối với diện tích đất thuộc thửa đất số 173 tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại Phường 9, thành phố Đ, do Văn phòng công chứng Đ thực hiện việc công chứng vào ngày 23/11/2016.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Công T2 và ông Đỗ Duy K, bà Nguyễn Thị Tú O đối với diện tích đất thuộc thửa đất số 173 tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại Phường 9, thành phố Đ, do Văn phòng công chứng Đ thực hiện việc công chứng vào ngày 23/11/2016.

Các văn bản trên đều được công chứng đúng quy định của pháp luật. Nay các bên tranh chấp đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân Phường 9, thành phố Đ trình bày:

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Công Năm và ông Đỗ Duy K, bà Nguyễn Thị Tú O đối với diện tích đất 99m² thuộc một phần thửa đất số 314 tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại Phường 9, thành phố Đ, do Ủy ban nhân dân Phường 9, thành phố Đ thực hiện việc chứng thực vào ngày 27/9/2005 thì ngày 27/9/2005, Ủy ban nhân dân Phường 9 có chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Tuy nhiên, hiện nay Ủy ban nhân dân Phường 9 không còn lưu hồ sơ chứng thực đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vì lý do thất lạc trong quá trình xây dựng trụ sở Ủy ban nhân dân phường. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự số 22/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng quyết định:

Căn cứ Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ Điều 234, Điều 255, Khoản 2 Điều 357, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37; khoản 1 Điều 153, khoản 1 Điều 154, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu phản tố của bà Tổng Thị Hoàng V.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Duy K về việc kiện: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với bị đơn ông Trần Công T, ông Trần Công T2.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Công T2, ông Trần Công T về việc kiện: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” đối với nguyên đơn ông Đỗ Duy K.

3.1. Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Duy K, bà Nguyễn Thị Tú O đối với diện tích đất ở 73,98m² thuộc thửa đất số 314, tờ bản đồ số 6 (C71-III), tại 78 Đường H, Phường 9, thành phố Đ (tại vị trí số 2).

3.2. Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Duy K, bà Nguyễn Thị Tú O đối với tổng diện tích đất nông nghiệp là 56,23m² thuộc một phần thửa đất số 173, tờ bản đồ số 6, tại 78 Đường H, Phường 9, thành phố Đ (trong đó 41,75m² tại vị trí số 7 và 14,48m² tại vị trí số 8).

3.3. Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Công T đối với tổng diện tích đất ở 105,67m² thuộc thửa đất số 314, tờ bản đồ số 6 (C71-III), tại 78 Đường H, Phường 9, thành phố Đ (trong đó 25,97m² tại vị trí số 3 và diện tích đất 79,70m² tại vị trí số 4).

3.4. Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Công T2 đối với diện tích đất ở 134,18m² thuộc thửa đất số 314, tờ bản đồ số 6 (C71-III), tại 78 Đường H, Phường 9, thành phố Đ (tại vị trí số 5).

4. Về nghĩa vụ thanh toán:

Buộc ông Trần Công T, bà Tổng Thị Hoàng V phải thanh toán cho ông Đỗ Duy K, bà Nguyễn Thị Tú O số tiền 114.372.200 đồng.

5. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD213162 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông Đỗ Duy K, bà Nguyễn Thị Tú O vào ngày 04/10/2016 đối với diện tích đất ở 25,97m², thuộc thửa đất số 314, tờ bản đồ số 6 (C71-III), tại 78 Đường H, Phường 9, thành phố Đ (tại vị trí số 3).

6. Ông Trần Công T, bà Tổng Hoàng Vân được quyền đăng ký biến động tăng đối với diện tích đất ở 25,97m², thuộc thửa đất số 314, tờ bản đồ số 6 (C71-III), tại 78 Đường H, Phường 9, thành phố Đ (tại vị trí số 3) vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD213163 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông Trần Công T vào ngày 04/10/2016.

7. Ông Đỗ Duy K, bà Nguyễn Thị Tú O, ông Trần Công T, bà Tống Thị Hoàng V, ông Trần Công T2 được đứng tên đồng sở hữu đối với tổng diện tích đất ở là 313,83m², thuộc thửa đất số 314, tờ bản đồ số 6 (C71-III), tại 78 Đường H, Phường 9, thành phố Đ. Trong đó, ông Đỗ Duy K, bà Nguyễn Thị Tú O được quản lý, sử dụng riêng đối với diện tích đất ở 73,98m² (tại vị trí số 2); ông Trần Công T, bà Tống Hoàng Vân được quản lý, sử dụng riêng đối với diện tích đất ở 105,67m² (tại vị trí số 3 và số 4); ông Trần Công T2 được quản lý, sử dụng riêng đối với diện tích đất ở 134,18m² (tại vị trí số 5).

8. Ông Đỗ Duy K, bà Nguyễn Thị Tú O được đứng tên đồng sử dụng với ông Trần Công T2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P344513 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 20/9/1999. Trong đó, ông Đỗ Duy K, bà Nguyễn Thị Tú O được quản lý, sử dụng riêng đối với diện tích đất nông nghiệp 56,23m², thuộc một phần thửa đất số 173, tờ bản đồ số 6, tại 78 Đường H, Phường 9, thành phố Đ.

9. Các đương sự (ông Đỗ Duy K, bà Nguyễn Thị Tú O, ông Trần Công T, bà Tống Thị Hoàng V, ông Trần Công T2) được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước ở địa phương để kê khai, điều chỉnh việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

10. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Công T2 và ông Trần Công T về việc hủy văn bản thỏa thuận phân chia quyền sử dụng đất (đất đồng sử dụng) giữa ông Đỗ Duy K, bà Nguyễn Thị Tú O và ông Trần Công T2 đối với diện tích đất thuộc thửa đất số 173, tờ bản đồ số 6, tại Phường 9, thành phố Đ, do Văn phòng công chứng Đ thực hiện việc công chứng vào ngày 23/11/2016.

11. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Công T2 và ông Trần Công T về việc hủy hợp đồng thỏa thuận phân chia tài sản thuộc quyền đồng sở hữu, đồng sử dụng giữa ông Đỗ Duy K, bà Nguyễn Thị Tú O và ông Trần Công T, ông Trần Công T2 đối với diện tích đất 300m², thuộc thửa đất số 314, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại 78 Đường H, Phường 9, thành phố Đ, do Văn phòng công chứng V thực hiện việc công chứng vào ngày 29/8/2016.

12. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Công T2 và ông Trần Công T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Công T2 và ông Đỗ Duy K, bà Nguyễn Thị Tú O đối với diện tích đất thuộc thửa đất số 173, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại Phường 9, thành phố Đ, do Văn phòng công chứng Đ thực hiện việc công chứng vào ngày 23/11/2016.

13. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Công T2 và ông Trần Công T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Công Năm và ông Đỗ Duy K, bà Nguyễn Thị Tú O đối với diện tích đất 99m², thuộc một phần thửa đất số 314, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại Phường 9, thành phố Đ, do Ủy ban nhân dân Phường 9, thành phố Đ thực hiện việc chứng thực vào ngày 27/9/2005.

14. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Công T2 và ông Trần Công T về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P344513 đối với phần đăng

ký biến động sang tên ông Đỗ Duy K, bà Nguyễn Thị Tú O liên quan đến diện tích đất nông nghiệp 48m², theo kết quả đo đạc thực tế là 56,23m².

15. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Công T2 và ông Trần Công T về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 213164, đứng tên ông Trần Công T2 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 04/10/2016.

16. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Công T2 và ông Trần Công T về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 213163, đứng tên ông Trần Công T do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 04/10/2016.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí thẩm định, đo vẽ, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/9/2020 ông K, bà O kháng cáo bản án, yêu cầu bị đơn trả lại diện tích 25,97m² đất ở, nếu không trả đất thì yêu cầu thanh toán giá trị đất theo giá thị trường; công nhận diện tích 48m² đất nông nghiệp theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/11/2016, đã cập nhật sang tên ông K, bà O; không đồng ý thanh toán giá trị 38,32m² đất nông nghiệp trong diện tích 48m² đã chuyển nhượng.

Ngày 09/10/2020 ông T, ông T2 kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị sửa án theo hướng chấp nhận đơn phản tố của ông T, ông T2; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/2005 cho ông K, bà O vì đây là tài sản chung nhưng bà T5 không chuyển nhượng, tại mục bên chuyển nhượng bà T5 ký nhưng không ghi rõ họ tên, bà T5 không biết chữ nhưng không có người làm chứng ký chứng kiến, các trang không ký giáp lai là vi phạm luật công chứng. Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Năm và ông K, bà O có nhầm lẫn, vì đất dài chỉ 16,6m, nhưng Hợp đồng ghi chuyển nhượng 99,04m² đất là không đúng thực tế.

Ngày 09/10/2020, bà Nguyễn Thị T5 kháng cáo bản án cho rằng ngày 20/9/2005, ông Năm tự ý chuyển nhượng phần đất chung của vợ chồng 99m² (4,52m x 22,6m), khi chuyển nhượng bà T5 không tham gia, không biết; hợp đồng chuyển nhượng sai về hình thức và nội dung, đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng nói trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đều giữ nguyên đơn kháng cáo. Người đại diện theo ủy quyền của ông K, bà O trình bày: Năm 2005, ông K, bà O nhận chuyển nhượng của ông Trần Công Năm, bà Nguyễn Thị T5 99m² đất ở và 18 m² đất nông nghiệp. Ông K, bà O đã giao đủ tiền và nhận đất xây nhà kiên cố trên đất để ở từ cuối năm 2005. Đến ngày 23/11/2016, ông K và bà O mua thêm của ông T2 30m² đất nông nghiệp và đã trả tiền đủ 23.000.000 đồng, cộng với 18m² ông Trần Công Năm, bà Nguyễn Thị T5 chuyển nhượng năm 2005, nên ông K, bà O sử dụng 48m² theo hợp đồng chuyển nhượng là đúng quy định. Đề nghị sửa án sơ thẩm, buộc ông T và ông T2 trả lại 25m² đất ở còn thiếu hoặc trả lại giá trị đất; ông K và bà O không phải trả giá trị 38,32m² đất nông nghiệp.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông T, ông T2 trình bày: Năm 2005, ông K, bà O nhận chuyển nhượng của ông Trần Công Năm 99m² đất ở là không đúng với thực tế, vì chiều dài lô đất chỉ có 16,6m, nên có việc nhầm lẫn vì hai bên đã sử dụng đất từ năm 2005, đến năm 2016 mới phát hiện. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm, hủy các hợp đồng chuyển nhượng để hai bên giao trả lại đất và tiền cho nhau.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết vụ án như sau: Về tố tụng, những người tiến hành tố tụng, các đương sự tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung kháng cáo của các đương sự là không có căn cứ, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá đầy đủ các tài liệu, chứng cứ, xét xử đúng pháp luật. Đề nghị bác đơn kháng cáo của các đương sự, giữ y bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Tòa án nhận định:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông K và bà O, bị đơn ông T và ông T2, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T5, đúng theo quy định của pháp luật, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1]. Xét đơn kháng cáo của bị đơn ông T và ông T2, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T5 yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, đất nông nghiệp đã ký kết với ông K, bà O:

[1.1]. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P344513 ngày 20/9/1999 thì hộ ông Trần Công Năm được UBND thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.028m², thửa số 173, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại Phường 9, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (BL: 09) và theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4201090514 ngày 11/4/2003 thì ông Trần Công Năm, bà Nguyễn Thị T5 được UBND thành phố Đ cấp diện tích đất ở là 300m²; nhà ở có diện tích sử dụng là 28,80m², diện tích xây dựng là 38,40m², thửa số 314, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại 78 Đường H, Phường 9, thành phố Đ (BL: 07, 08). Do đó, nhà đất trên thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Trần Công Năm, bà Nguyễn Thị T5.

[1.2]. Ngày 20/9/2005 ông Trần Công Năm, bà Nguyễn Thị T5 ký Hợp đồng CNQSDĐ cho ông K, bà O diện tích đất ở 99m² cùng đồng sử dụng trong 300m² đất ở, thuộc thửa số 314, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại 78 Đường H, Phường 9, thành phố Đ. Hợp đồng được ông Trần Công Năm, bà Nguyễn Thị T5 và ông K, bà O ký tên và UBND Phường 9, thành phố Đ xác nhận ngày 27/9/2005 (BL: 24, 25). Ngày 06/10/2005, Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận điều chỉnh đăng ký biến động nhà đất nói trên thuộc quyền sở hữu chung của ông Trần Công Năm, bà Nguyễn Thị T5 và ông K, bà O theo Hợp đồng CNQSDĐ số 1120/CN đã được UBND Phường 9, thành phố Đ xác nhận ngày 27/9/2005 (BL: 07). Ngày 17/12/2005, ông Trần Công Năm, bà Nguyễn Thị T5 làm giấy nhận tiền

bán đất ở và thỏa thuận cam kết chuyển nhượng cho ông K, bà O diện tích đất ở 99m² và 18m² đất nông nghiệp, trong đó cam kết đã nhận đủ 297.000.000 đồng và giao đúng diện tích đất ở và đất nông nghiệp đã chuyển nhượng, có chữ ký xác nhận của ông Trần Công Năm, bà Nguyễn Thị T5, ông T, ông K, bà O và người làm chứng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Kiều Hạnh, ông Đinh Văn Tân, được tổ trưởng và khu phố trưởng ký xác nhận (BL: 27).

[1.3]. Từ những tài liệu trên và tại phiên tòa ông T, bà Mi cũng thừa nhận ông K, bà O đã nhận đất xây dựng nhà kiên cố ở từ năm 2005 đến nay trên diện tích đất ở 73,98m² (vị trí 2) và diện tích đất nông nghiệp 41,75m² (vị trí 7). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Trần Công Năm, bà Nguyễn Thị T5 đã nhận đủ tiền và chuyển nhượng cho ông K, bà O 99m² đất ở và 18m² đất nông nghiệp là có cơ sở. Ông T, ông T2 và bà Nguyễn Thị T5 kháng cáo cho rằng khi ký kết Hợp đồng CNQSDĐ và làm giấy nhận tiền CNQSDĐ cho ông K, bà O thì bà Nguyễn Thị T5 không biết, không tham gia nên yêu cầu chấp nhận đơn phản tố của ông T, ông T2 hủy các Hợp đồng CNQSDĐ đất ở và đất nông nghiệp cho ông K, bà O và hai bên giao trả lại tiền và đất cho nhau là không có căn cứ để chấp nhận.

[2]. Xét đơn kháng cáo của ông K, bà O yêu cầu ông T, ông T2 trả lại 25,97m² đất ở; công nhận 48m² đất nông nghiệp theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/11/2016, đã cập nhật sang tên ông K, bà O; không đồng ý thanh toán giá trị 38,32m² đất nông nghiệp, trong diện tích 48m² đã chuyển nhượng:

[2.1]. Hợp đồng thỏa thuận phân chia tài sản thuộc quyền đồng sở hữu, đồng sử dụng đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất ở là 300m², được Văn phòng công chứng V công chứng ngày 29/8/2016 thì ông K, bà O được sử dụng riêng 99,04m² đất ở (tại vị trí 1), ông T sử dụng riêng 77,91m² đất ở (tại vị trí 2), ông T2 sử dụng riêng 123,05m² đất ở (vị trí 3) là không phù hợp với thực tế đất ở ông K, bà O đã sử dụng xây nhà 73,98m² (vị trí 2), ông T đã sử dụng xây nhà 105,67m² (vị trí 3 và 4) (BL: 11 đến 16).

[2.2]. Theo tài liệu Giấy cam kết về việc phân chia đất được lập năm 2016, ông T và ông T2 đã xác nhận thực tế gia đình đã giao cho ông K, bà O 99m² (4,52m x 22m), trong đó giao sai mục đích đất ở là 25m² (đất nông nghiệp) nên chịu trách nhiệm chuyển đổi 25m² sang đất xây dựng để giữ nguyên hiện trạng, mọi chi phí ông T và ông T2 chịu; nếu đến ngày 31/12/2016 không chuyển đổi được 25m² sang đất xây dựng thì ông T và ông T2 cam kết sẽ tháo dỡ tài sản giao đủ 99m² (6,08m x 16,6m) đất ở và ông K, bà O phải giao trả lại 25m² đất nông nghiệp cho ông T và ông T2 (BL: 26).

[2.3]. Đến nay, ông T và ông T2 không thực hiện được việc chuyển mục đích sử dụng 25m² đất nông nghiệp sang đất ở để giao cho ông K, bà O, là vi phạm cam kết. Hiện nay, phần đất tranh chấp, đo thực tế là 25,97m² gia đình ông T đã sử dụng làm tầng hầm, nhà kiên cố; Tòa án cấp sơ thẩm xác định nếu tháo dỡ trả lại 25,97m² cho ông K, bà O thì kết cấu căn nhà của gia đình ông T bị thay đổi, sập đổ hoàn toàn, nên cần giữ nguyên hiện trạng căn nhà của gia đình ông T và buộc gia đình ông T tính trị giá đất ở theo thị trường hiện nay để

giao trả cho ông K, bà O là phù hợp. Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 10/7/2020 Công ty CP tư vấn và thẩm định giá Đông Nam Á thì trị giá đất là 1.064.770.000 đồng ($25,97\text{m}^2 \times 41.000.000\text{đ}/\text{m}^2$); buộc gia đình ông T trả giá trị đất trên cho ông K, bà O là có căn cứ. Dù trong đơn khởi kiện bà O không ký tên, nhưng ông K và bà O là vợ chồng; Hợp đồng CNQSDĐ được thực hiện trong thời kỳ hôn nhân, có tên người nhận chuyển nhượng đất là bà O, Tòa án cấp sơ thẩm buộc gia đình ông T hoàn trả giá trị đất cho ông K, bà O là đúng quy định tại Điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014. Do đó, ông T, ông T2 kháng cáo cho rằng bà O không có đơn khởi kiện nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà O không đúng pháp luật, là không có căn cứ.

[2.3]. Tại phiên tòa, người đại diện cho ông K, bà O cho rằng ngày 23/11/2016, ông T2 ký Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất nông nghiệp, trong diện tích $853,10\text{m}^2$ thửa số 173, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại Phường 9, thành phố Đ cho ông K, bà O với giá 20.000.000 đồng và ông K, bà O đã giao tiền cho ông T2, được Văn phòng công chứng Đ công chứng; kèm theo Văn bản thỏa thuận phân chia quyền sử dụng đất thì ông K, bà O sử dụng 48m^2 ; ông T2 sử dụng $805,1\text{m}^2$ (BL: 756 đến 760), để cho rằng ông T2 đã chuyển nhượng 48m^2 và nhận tiền của ông K, bà O nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại buộc ông K, bà O phải trả giá trị đất nông nghiệp $38,23\text{m}^2$ ($56,23\text{m}^2 - 18\text{m}^2$) là 950.397.800 đồng ($38,23\text{m}^2 \times 24.860.000\text{đ}/\text{m}^2$) là không đúng thì thấy:

- Tại thời điểm ký hợp đồng và phân chia đất ngày 23/11/2016 thì ông T, ông T2 chưa thực hiện được việc chuyển đổi 25m^2 đất nông nghiệp, sang đất ở để giao cho ông K, bà O theo cam kết lập năm 2016. Như vậy, ông T, ông T2 đang thiếu ông K, bà O 25m^2 đất chuyển đổi sang đất ở, nhưng ông T2 lại ký Hợp đồng CNQSDĐ và phân chia 48m^2 đất nông nghiệp (trong đó có 25m^2 cam kết chuyển đổi sang đất ở) cho ông K, bà O là không phù hợp.

- Theo Hợp đồng CNQSDĐ lập ngày 23/11/2016, giá trị chuyển nhượng của 48m^2 là 20.000.000 đồng là không phù hợp với giá trị thực tế của thị trường. Tại phiên tòa sơ thẩm bà Đỗ Nga M cung cấp tài liệu, thể hiện ngày 26/8/2016 (trước khi ký hợp đồng ngày 23/11/2016) thì ông T2 chuyển nhượng cho ông K, bà O 23m^2 đất nông nghiệp, thửa số 173, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại 78 Đường H, Phường 9, thành phố Đ với giá 23.000.000 đồng, hai bên đã giao tiền và nhận đất. Đối chiếu hai hợp đồng trên thì giá trị hoàn toàn mâu thuẫn, không phù hợp. Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng CNQSDĐ và Văn bản phân chia đất lập ngày 23/11/2016 được công chứng chứng thực nhằm để hợp thức hóa QSDĐ năm 2005 ông Trần Công Năm, bà Nguyễn Thị T5 đã giao cho ông K, bà O sử dụng xây nhà là có căn cứ.

- Ông T hoàn trả cho ông K, bà O trị giá 1.064.770.000 đồng ($25,97\text{m}^2 \times 41.000.000\text{đ}/\text{m}^2$) và ông K, bà O hoàn trả lại cho ông T2 trị giá 950.397.800 đồng ($38,23\text{m}^2 \times 24.860.000\text{đ}/\text{m}^2$) là đúng pháp luật. Do thống nhất giữa ông T, ông T2 và để thuận tiện cho việc thi hành án, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã đối trừ số tiền các bên phải hoàn trả và buộc số tiền còn lại ông T cùng vợ là bà V phải trả cho ông K, bà O 114.372.200 đồng là phù hợp.

[3]. Từ phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử thấy quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông K và bà O, bị đơn ông T và ông T2, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T5; giữ y bản án sơ thẩm. Ông K và bà O, ông T và ông T2 phải chịu án phí phúc thẩm; riêng bà Nguyễn Thị T5 là người cao tuổi nên được miễn.

Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

I. Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Đỗ Duy K và bà Nguyễn Thị Tú O, bị đơn ông Trần Công T và ông Trần Công T2, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T5; Giữ y Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng như sau:

- Căn cứ khoản 3 và khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Căn cứ Điều 500, Điều 503, khoản 2 Điều 357, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015. Căn cứ Điều 166 Luật Đất đai năm 2013.

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 26; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu phản tố của bà Tống Thị Hoàng V.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Duy K về việc kiện: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với bị đơn ông Trần Công T, ông Trần Công T2.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Công T2, ông Trần Công T về việc kiện: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” đối với nguyên đơn ông Đỗ Duy K.

3.1. Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Duy K, bà Nguyễn Thị Tú O đối với diện tích đất ở 73,98m² thuộc thửa đất số 314, tờ bản đồ số 6 (C71-III), tại 78 Đường H, Phường 9, thành phố Đ (tại vị trí số 2).

3.2. Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Duy K, bà Nguyễn Thị Tú O đối với tổng diện tích đất nông nghiệp là 56,23m² thuộc một phần thửa đất số 173, tờ bản đồ số 6, tại 78 Đường H, Phường 9, thành phố Đ (trong đó 41,75m² tại vị trí số 7 và 14,48m² tại vị trí số 8).

3.3. Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Công T đối với tổng diện tích đất ở 105,67m² thuộc thửa đất số 314, tờ bản đồ số 6 (C71-III), tại 78 Đường H, Phường 9, thành phố Đ (trong đó 25,97m² tại vị trí số 3 và diện tích đất 79,70m² tại vị trí số 4).

3.4. Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Công T2 đối với diện tích đất ở 134,18m² thuộc thửa đất số 314, tờ bản đồ số 6 (C71-III), tại 78 Đường H, Phường 9, thành phố Đ (tại vị trí số 5).

4. Về nghĩa vụ thanh toán:

Buộc ông Trần Công T, bà Tống Thị Hoàng V phải thanh toán cho ông Đỗ Duy K, bà Nguyễn Thị Tú O số tiền 114.372.200 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD213162 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông Đỗ Duy K, bà Nguyễn Thị Tú O vào ngày 04/10/2016 đối với diện tích đất ở 25,97m², thuộc thửa đất số 314, tờ bản đồ số 6 (C71-III), tại 78 Đường H, Phường 9, thành phố Đ (tại vị trí số 3).

6. Ông Trần Công T, bà Tống Hoàng Vân được quyền đăng ký biến động tăng đối với diện tích đất ở 25,97m², thuộc thửa đất số 314, tờ bản đồ số 6 (C71-III), tại 78 Đường H, Phường 9, thành phố Đ (tại vị trí số 3) vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD213163 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông Trần Công T vào ngày 04/10/2016.

7. Ông Đỗ Duy K, bà Nguyễn Thị Tú O, ông Trần Công T, bà Tống Thị Hoàng V, ông Trần Công T2 được đứng tên đồng sở hữu đối với tổng diện tích đất ở là 313,83m², thuộc thửa đất số 314, tờ bản đồ số 6 (C71-III), tại 78 Đường H, Phường 9, thành phố Đ. Trong đó, ông Đỗ Duy K, bà Nguyễn Thị Tú O được quản lý, sử dụng riêng đối với diện tích đất ở 73,98m² (tại vị trí số 2); ông Trần Công T, bà Tống Hoàng Vân được quản lý, sử dụng riêng đối với diện tích đất ở 105,67m² (tại vị trí số 3 và số 4); ông Trần Công T2 được quản lý, sử dụng riêng đối với diện tích đất ở 134,18m² (tại vị trí số 5).

8. Ông Đỗ Duy K, bà Nguyễn Thị Tú O được đứng tên đồng sử dụng với ông Trần Công T2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P344513 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 20/9/1999. Trong đó, ông Đỗ Duy K, bà Nguyễn Thị Tú O được quản lý, sử dụng riêng đối với diện tích đất nông nghiệp

56,23m², thuộc một phần thửa đất số 173, tờ bản đồ số 6, tại 78 Đường H, Phường 9, thành phố Đ.

9. Ông Đỗ Duy K, bà Nguyễn Thị Tú O, ông Trần Công T, bà Tống Thị Hoàng V, ông Trần Công T2 được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước ở địa phương để kê khai, điều chỉnh việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

10. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Công T2 và ông Trần Công T về việc hủy văn bản thỏa thuận phân chia quyền sử dụng đất (đất đồng sử dụng) giữa ông Đỗ Duy K, bà Nguyễn Thị Tú O và ông Trần Công T2 đối với diện tích đất thuộc thửa đất số 173, tờ bản đồ số 6, tại Phường 9, thành phố Đ, do Văn phòng công chứng Đ thực hiện việc công chứng vào ngày 23/11/2016.

11. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Công T2 và ông Trần Công T về việc hủy hợp đồng thỏa thuận phân chia tài sản thuộc quyền đồng sở hữu, đồng sử dụng giữa ông Đỗ Duy K, bà Nguyễn Thị Tú O và ông Trần Công T, ông Trần Công T2 đối với diện tích đất 300m², thuộc thửa đất số 314, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại 78 Đường H, Phường 9, thành phố Đ, do Văn phòng công chứng V thực hiện việc công chứng vào ngày 29/8/2016.

12. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Công T2 và ông Trần Công T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Công T2 và ông Đỗ Duy K, bà Nguyễn Thị Tú O đối với diện tích đất thuộc thửa đất số 173, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại Phường 9, thành phố Đ, do Văn phòng công chứng Đ thực hiện việc công chứng vào ngày 23/11/2016.

13. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Công T2 và ông Trần Công T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Công Năm và ông Đỗ Duy K, bà Nguyễn Thị Tú O đối với diện tích đất 99m², thuộc một phần thửa đất số 314, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại Phường 9, thành phố Đ, do Ủy ban nhân dân Phường 9, thành phố Đ thực hiện việc chứng thực vào ngày 27/9/2005.

14. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Công T2 và ông Trần Công T về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P344513 đối với phần đăng ký biến động sang tên ông Đỗ Duy K, bà Nguyễn Thị Tú O liên quan đến diện tích đất nông nghiệp 48m², theo kết quả đo đạc thực tế là 56,23m².

15. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Công T2 và ông Trần Công T về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 213164, đứng tên ông Trần Công T2 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 04/10/2016.

16. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Công T2 và ông Trần Công T về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 213163, đứng tên ông Trần Công T do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 04/10/2016.

(Diện tích, vị trí đất theo họa đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất ngày 10/6/2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ lập, kèm theo bản án).

17. Về chi phí tố tụng khác (chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản):

Ông Đỗ Duy K phải chịu 26.476.000 đồng và đã nộp xong. Ông Trần Công T2, ông Trần Công T phải chịu 27.036.000 đồng và đã nộp xong.

18. Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn ông Đỗ Duy K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 40.511.934 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông K đã tạm nộp là 500.000 đồng theo biên lai thu số 0001629 ngày 18/9/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ. Ông Đỗ Duy K còn phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm còn thiếu là 40.011.934 đồng.

Bị đơn ông Trần Công T2, ông Trần Công T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 46.343.100 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông T2, ông T đã tạm nộp là 8.625.000 đồng, theo các biên lai thu số 0017870 ngày 02/12/2019, số 0003049 ngày 24/9/2020 và số 0003050 ngày 24/9/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng. Ông Trần Công T2, ông Trần Công T còn phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm còn thiếu là 37.718.100 đồng.

II. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Đỗ Duy K và bà Nguyễn Thị Tú O mỗi người nộp 300.000 đồng, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số 0005129 và 0005128 cùng ngày 13/11/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng; ông K và bà O đã nộp xong án phí.

Ông Trần Công T, ông Trần Công T2 mỗi người phải nộp 300.000 đồng, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số 0005131 và 0005130 cùng ngày 13/11/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng; ông T và ông T2 đã nộp xong án phí.

Bà Nguyễn Thị T5 được miễn.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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 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.

III. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Chi cục thi hành án dân sự TP Đà Lạt;

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

- Đương sự;
- Lưu VP (6), HS (1).

Đặng Văn Ý