

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 31/2024/DS-PT

Ngày: 20 - 3 - 2024

Về việc tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thanh

Các Thẩm phán : Ông Nguyễn Văn Đức

Bà Lê Thị Vân

- **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:** Bà Võ Thị Kim Anh
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 3 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 259/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 11 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 162/2023/DS-ST ngày 11/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 379/2023/QĐ-PT ngày 05/12/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 07/2024/QĐ-PT ngày 18/01/2024 và Thông báo mở lại phiên tòa số 162/2024/TB-PT ngày 11/3/2024, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Vợ chồng bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1972, Ông Nguyễn Mạnh T, sinh năm 1971. Địa chỉ: Xóm C, thôn B, xã M, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Ông Nguyễn Mạnh T ủy quyền cho bà Nguyễn Thị S tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 04/4/2022.

2. **Bị đơn:** Bà Đinh Thị T1, sinh năm 1962. Địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Bà Đinh Thị T1 ủy quyền cho ông Nguyễn Huy T2, sinh năm 1962 tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 07/12/2023.

Theo đơn kháng cáo của bị đơn bà Đinh Thị T1.

(Bà S và bà T1 có mặt; ông T2, ông T vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thì:

Năm 2019 vợ chồng ông T, bà S có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất nên khi biết bà Đinh Thị T1 có nhu cầu chuyển nhượng đất thì vợ chồng ông T, bà S có liên hệ.

Vợ chồng ông T, bà S và bà T1 thỏa thuận với nhau về việc bà T1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà S một phần thửa đất số 24, tờ bản đồ 24, diện tích 12.000m², đất tọa lạc tại thôn H, xã T, huyện L, chiều rộng thửa đất theo hướng giáp với thửa 23 và chiều dài hết lô đất, phần đất chuyển nhượng bắt đầu từ đường biên rãnh nước giữa nhà ông Vòng Kỷ N (tên thường gọi là T3) và bà T1; giá chuyển nhượng là 1.150.000.000đ. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt là GCNQSDĐ), quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 679731 do Ủy ban nhân dân (Viết tắt là UBND) huyện L đã cấp cho bà T1 ngày 08/5/2014 với tổng diện tích là 16.175m² đất trồng cây lâu năm. Khi chuyển nhượng bà T1 chịu trách nhiệm sẽ làm đường đi vào đất với chiều ngang 3m.

Ngày 15/8/2019 vợ chồng ông T, bà S đặt cọc cho bà T1 số tiền là 550.000.000đ, hai bên lập một giấy nhận tiền đặt cọc viết tay có chữ ký xác nhận nội dung thỏa thuận của vợ chồng ông T, bà S và bà T1.

Đến ngày 21/8/2019 hai bên có lập một hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A số công chứng 6166, quyển số 03TP/CC–SCC/HĐGD. Vợ chồng ông T, bà S giao cho bà T1 thêm số tiền là 500.000.000đ, tổng số tiền vợ chồng ông T, bà S đã thanh toán cho bà S là 1.050.000.000đ. Hai bên thỏa thuận, bà T1 sẽ tiến hành thủ tục tách thửa, sang tên trên GCNQSDĐ cho vợ chồng ông T, bà S. Số tiền còn lại của việc chuyển nhượng là 100.000.000đ vợ chồng ông T, bà S sẽ trả đủ khi bà T1 giao GCNQSDĐ đã sang tên cho vợ chồng ông T, bà S.

Vợ chồng ông T, bà S được bà T1 giao đất cho tiếp quản, canh tác, sử dụng ổn định, không phát sinh tranh chấp với ai từ khi hai bên lập hợp đồng đặt cọc đến nay, trên đất trồng cây cà phê. Vợ chồng ông T, bà S đã rất nhiều lần yêu cầu bà T1 phải tiến hành thủ tục tách thửa, sang tên trên GCNQSDĐ đối với thửa đất đã sang nhượng cho vợ chồng ông, bà, tuy nhiên bà T1 luôn khất lãn, lẩn tránh, không có thiện chí sang tên GCNQSDĐ cho vợ chồng ông T, bà S. Khi cán bộ địa chính xuống đo đạc đất thì bà T1 không đồng ý ký giáp ranh và

ký các giấy tờ liên quan đến việc tách thửa cho vợ chồng ông T, bà S; bà T1 thỏa thuận sẽ có đường đi vào đất chiều rộng 3m nhưng đến nay vẫn không có đường đi, trong khi đó bà T1 liên tục yêu cầu vợ chồng ông T, bà S phải giao đủ số tiền còn lại là 100.000.000đ.

Năm 2020, ông T, bà S đã làm đơn khởi kiện bà T1 tại Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, Tòa án đã thụ lý vụ án. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà T1 đồng ý tách thửa, sang tên trên GCNQSDĐ đối với một phần thửa đất số 24 tờ bản đồ 24, diện tích 12.000m², đất tọa lạc tại thôn H, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng cho vợ chồng ông T, bà S, do đó ngày 21/9/2021 vợ chồng ông T, bà S đã làm đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Ngày 21/9/2021, tại Văn phòng C, bà T1 đã ủy quyền cho ông T, bà S nộp và nhận kết quả đo đạc, tách thửa, tuy nhiên sau đó bà T1 không hợp tác, không ký, giao GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 679731 cho ông T, bà S để ông T, bà S liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành thủ tục để tách thửa. Ngày 21/01/2022 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L có gửi bà T1 thông báo về việc trả hồ sơ hợp thửa của bà Đinh Thị T1, đề nghị bà T1 lập hồ sơ chuyển đổi mục đích sử dụng đất ONT theo quy định tại khoản 1 Điều 57 Luật Đất đai năm 2013 nhưng bà T1 không thực hiện cho nên ông T, bà S không thể tiếp tục tiến hành hồ sơ tách thửa. Bà T1 còn có thái độ thách thức vợ chồng ông T, bà S và nói rằng sẽ không để vợ chồng ông T, bà S được cấp GCNQSDĐ.

Ngày 21/02/2022 ông T, bà S đã tiếp tục làm đơn khởi kiện bà T1 tại Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà đã thụ lý vụ án. Trong quá trình giải quyết, bà T1 đã đồng ý đo đạc, đăng ký biến động để tách thửa sang tên trên GCNQSDĐ đối với một phần thửa đất số 24, tờ bản đồ 24, diện tích 12.000m², đất tọa lạc tại thôn H, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng cho vợ chồng ông T, bà S. Ngày 20/9/2022 ông T, bà S đã xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện và đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cùng bà T1 để tiến hành đo đạc, đăng ký biến động.

Ngày 24/10/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, hai bên đã nhận kết quả nhưng do diện tích đất đã thay đổi, tổng diện tích tại thửa 24 theo hiện trạng đo đạc còn 14.092m² nên bà T1 không đồng ý tiến hành tiếp tục hồ sơ và có thái độ thách thức không hợp tác.

Đến nay các bên không thể tự thương lượng thỏa thuận với nhau về việc giải quyết tranh chấp và để đảm bảo quyền lợi của mình, vợ chồng ông T, bà S yêu cầu Tòa án giải quyết, công nhận thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 15/8/2019 và hợp đồng đặt cọc ký kết giữa vợ chồng ông T, bà S với bà T1 được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A số công chứng 6166, quyền số 03TP/CC-

SCC/HĐGD ngày 21/8/2019 đối với diện tích đất theo kết quả đo đạc hiện trạng là 11.445m² thuộc một phần thửa số 24 tờ bản đồ 24 và một phần thửa 301 tờ bản đồ 25 xã T. Đối với phần diện tích đất thực tế bà T1 đã bàn giao thì có chênh lệch so với diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng là 12.000m² thì nguyên đơn yêu cầu Tòa án tính toán giá trị đất tương ứng; trường hợp số tiền đã thanh toán còn thiếu thì vợ chồng ông T, bà S đồng ý trả cho bà T1; trường hợp số tiền nhận chuyển nhượng đất đã thanh toán dư ra thì ông T, bà S yêu cầu bà T1 phải trả lại cho nguyên đơn; yêu cầu Tòa án công nhận cho nguyên đơn diện tích đất 11.445m² thuộc một phần thửa số 24 tờ bản đồ 24 và một phần thửa 301 tờ bản đồ 25 xã T mà bà T1 đã giao cho ông T, bà S canh tác.

Đối với yêu cầu về lối đi, theo đơn khởi kiện ông T, bà S yêu cầu phải có đường đi vào một phần thửa đất số 24, tờ bản đồ 24, diện tích 12.000m², đất tọa lạc tại thôn H, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, con đường vợ chồng ông T, bà S yêu cầu có chiều ngang 3m, chiều dài khoảng 100m, diện tích khoảng 300m², thuộc thửa đất số 23 (liền kề với thửa đất số 24), tờ bản đồ số 24, đất tọa lạc tại thôn H, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng đã được cấp GCNQSDĐ đứng tên bà T1. Vị trí con đường vợ chồng ông T, bà S yêu cầu nằm ở vị trí thửa đất số 23 giáp với thửa đất của ông Vòng Kỷ N (tên thường gọi là ông T3) nhưng nay nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện này, ông T, bà S không yêu cầu Tòa án giải quyết.

2. Bị đơn bà Đinh Thị T1 trình bày:

Bà T1 có thửa đất số 24 tờ bản đồ 24, tọa lạc tại thôn H, xã T, huyện L. Thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ có diện tích 16.175m². Năm 2019, vợ chồng ông T, bà S liên hệ thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà T1 diện tích đất 12.000m² thuộc một phần thửa đất số 24 tờ bản đồ 24 xã T với số tiền là 1.150.000.000đ. Trước giao dịch, bà T1 đã trao đổi rõ với vợ chồng ông T, bà S là đất của bà T1 xung quanh vườn không có đường đi. Nếu ông T, bà S đồng ý nhận chuyển nhượng đất thì bà T1 chịu trách nhiệm liên hệ với ông Vòng Kỷ N (tên thường gọi là T3) để xin cho đi qua đất ông N; ông T, bà S đồng ý và đề nghị bà T1 liên hệ ông N và đã được ông N cho đặt cổng để đi lại.

Ngày 15/8/2019, bà T1 và vợ chồng ông T, bà S đã viết giấy tay đặt cọc, ông T, bà S đã giao cho bà T1 số tiền đặt cọc là 550.000.000đ. Số tiền trên bà T1 không đủ trả nợ Ngân hàng, sau đó ông T, bà S có giao thêm cho bà T1 số tiền 500.000.000đ tại Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A. Tổng cộng ông T, bà S đã trả cho bà T1 số tiền 1.050.000.000đ, số tiền còn lại 100.000.000đ hai bên thống nhất khi nào hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng cho ông T, bà S thì thanh toán hết; vợ chồng ông T, bà S đã nhận đất canh tác từ năm 2019 đến nay.

Quá trình làm thủ tục thì hai bên đã liên hệ cán bộ chuyên môn đo đạc thửa đất nhiều lần nhưng diện tích đất ông T, bà S đang nhận canh tác đều chưa đủ 12.000m², sau đó vợ chồng ông T, bà S và bà T1 tự kéo thước dây đo với nhau để đủ diện tích nhưng đến nay ông T, bà S vẫn cho rằng thiếu đất là không đúng. Hơn nữa, quá trình làm thủ tục tách thửa đến nay chưa hoàn tất, các bên không thống nhất được với nhau về kết quả đo đạc để thực hiện tách thửa.

Nay, ông T, bà S khởi kiện thì bà T1 đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T, bà S đối với diện tích đất thuộc một phần thửa 24 tờ bản đồ 24 xã T theo diện tích đất bà T1 đã giao cho ông T, bà S đã nhận canh tác đến nay.

Đối với con đường đi theo yêu cầu của ông T, bà S thì thực tế ngay từ khi thỏa thuận ban đầu, bà T1 đã xác định đất không có lối vào nhưng ông T, bà S vẫn thống nhất và đã đặt cổng qua đất của ông N để đi nhờ. Do vậy, vợ chồng ông T, bà S yêu cầu bà T1 phải giao lối đi vào thửa đất là điều không thể thực hiện được nên bà T1 không đồng ý. Nay, nguyên đơn rút yêu cầu tranh chấp về lối đi vào đất thì bị đơn bà T1 không có ý kiến gì.

Tòa án tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 115/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Mạnh T, bà Nguyễn Thị S về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với bị đơn bà Đinh Thị T1.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Mạnh T, bà Nguyễn Thị S với bà Đinh Thị T1 theo giấy nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 15/8/2019 và hợp đồng đặt cọc ký kết giữa vợ chồng ông Nguyễn Mạnh T, bà Nguyễn Thị S với bà Đinh Thị T1 được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A số công chứng 6166, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/8/2019 đối với diện tích đất theo kết quả đo đạc hiện trạng là 11.445m² thuộc một phần thửa 24 tờ bản đồ 24 và một phần thửa 301 tờ bản đồ 25 xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Công nhận quyền sử dụng đất 11.445m² thuộc một phần thửa 24 tờ bản đồ 24 xã T và một phần thửa 301 tờ bản đồ 25 xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng cùng tài sản trên đất cho vợ chồng ông Nguyễn Mạnh T, bà Nguyễn Thị S (có họa đồ kèm theo).

Vợ chồng ông Nguyễn Mạnh T, bà Nguyễn Thị S và bà Đinh Thị T1 có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc sang tên

và đăng ký điều chỉnh biến động quyền sử dụng đất cho phù hợp với hiện trạng sử dụng đất.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Mạnh T, bà Nguyễn Thị S phải thanh toán cho bà Đinh Thị T1 số tiền nhận chuyển nhượng đất chưa thanh toán là 46.812.500đ (*Bốn mươi sáu triệu tám trăm mười hai nghìn năm trăm đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác”.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Mạnh T, bà Nguyễn Thị S về việc “*Tranh chấp lối đi*” với bà Đinh Thị T1, theo đó vợ chồng ông Nguyễn Mạnh T, bà Nguyễn Thị S yêu cầu và Đinh Thị T1 mở đường đi vào thửa đất 24 có chiều ngang 3m, chiều dài khoảng 100m, diện tích khoảng 300m², thuộc thửa đất số 23 (liền kề với thửa đất số 24), tờ bản đồ số 24, đất tọa lạc tại thôn H, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Đinh Thị T1.

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

Ngày 28/9/2023, bị đơn bà Đinh Thị T1 kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay,

Bị đơn bà Đinh Thị T1 giữ nguyên kháng cáo.

Nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh T, bà Nguyễn Thị S không kháng cáo và không đồng ý với kháng cáo của bà T1.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử: Từ khi thụ lý vụ án tới thời điểm này Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử phúc thẩm và Thư ký đã thực hiện đúng quy định về phiên tòa phúc thẩm; các đương sự đã thực hiện đúng quy định về quyền và nghĩa vụ theo 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 bà T1. 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 quan hệ tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà T1 thì: Đơn kháng cáo thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn bà Đinh Thị T1 thì thấy rằng:

Trong quá trình giải quyết vụ án thì cả nguyên đơn bà Nguyễn Thị S và bị đơn bà Đinh Thị T1 đều thừa nhận giữa các bên có việc thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích đất 12.000m² thuộc một phần thửa 24 tờ bản đồ 24 xã T, huyện L đất đã được cấp GCNQSDĐ cho bà T1 với giá chuyển nhượng là 1.150.000.000đ. Sau khi các bên ký kết hợp đồng đặt cọc vào ngày 21/8/2019 thì nguyên đơn vợ chồng ông T, bà S đã thanh toán cho bà T1 tổng số tiền hai đợt là 1.050.000.000đ, bà T1 đã giao đất cho ông T bà S quản lý canh tác từ đó đến nay.

Quá trình thực hiện hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định thì giữa các bên phát sinh tranh chấp; Phía nguyên đơn vợ chồng ông T, bà S cho rằng bị đơn bà T1 không hợp tác trong việc tiến hành các thủ tục đo vẽ, ký giáp ranh ... để tiến hành tách thửa, chuyển quyền sang tên và không thực hiện thoả thuận về việc mở đường đi. Còn phía bị đơn bà T1 cho rằng việc chưa tách được thửa, chưa làm thủ tục chuyển nhượng là do vướng quy định của Nhà nước, do có sai lệch về diện tích đất thực tế so với GCNQSDĐ.

Quá trình giải quyết vụ tại Tòa án cấp sơ thẩm, sau khi nguyên đơn ông T, bà S rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bà T1 mở con đường đi vào đất (rộng 3m x dài 100m) thì các bên thống nhất tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo như thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc mà giữa các bên đã ký kết. Theo đó, các bên thống nhất bà T1 chuyển nhượng cho ông T, bà S phần diện tích thực tế hai bên đã giao nhận và ông T, bà S đang quản lý sử dụng theo kết quả đo đạc.

Như vậy, căn cứ vào kết quả xác minh, đo đạc của cơ quan chức năng thì hiện ông T, bà S đang canh tác sử dụng diện tích 11.445m², trong đó có 11.411m² thuộc một phần thửa 24 tờ bản đồ số 24 và 34m² thuộc một phần thửa 301 tờ bản đồ số 25. Đối với, thửa 301, tờ bản đồ số 25 cũng thuộc quyền sử dụng của bà T1, bà T1 cũng xác định ranh giới giữa hai thửa đất có rãnh mương, sử dụng ổn định nên đề nghị thực hiện theo ranh hiện trạng.

Đối với phần diện tích đất chênh lệch giữa thoả thuận với thực tế các bên đã giao nhận là 555m² (12.000m² - 11.445m²) các bên thống nhất tính toán giá trị tương ứng còn lại để cân trừ. Quá trình giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm đã

định giá lại giá trị đất hiện tại là 1.999.245.865đ. Do các bên thống nhất tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng căn cứ vào diện tích thực tế và xét lỗi trong việc chậm thực hiện hợp đồng là do bị đơn bà T1 nên áp dụng giá trị theo các bên thoả thuận để buộc nguyên đơn vợ chồng ông T, bà sang trả tiếp cho bị đơn bà T1 số tiền 46.812.500đ là phù hợp.

[4] Về chi phí tố tụng: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Mạnh T, bà Nguyễn Thị S nên buộc bà Đinh Thị T1 phải chịu toàn bộ số tiền chi phí tố tụng là 5.459.000đ (Số tiền này nguyên đơn đã nộp đủ và đã được quyết toán xong). Do đó, cần buộc bà Đinh Thị T1 phải thanh toán lại cho vợ chồng ông Nguyễn Mạnh T, bà Nguyễn Thị S số tiền chi phí tố tụng là 5.459.000đ.

[5] Về án phí: Do bà T1 sinh năm 1962 là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm theo quy định. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Mạnh T, bà Nguyễn Thị S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[6] Từ những phân tích nhận định trên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đinh Thị T1. Và cần sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng phí, án phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T4. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 115/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Mạnh T, bà Nguyễn Thị S về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bị đơn bà Đinh Thị T1.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Mạnh T, bà Nguyễn Thị S với bà Đinh Thị T1 theo giấy nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 15/8/2019 và hợp đồng đặt cọc ký kết giữa vợ chồng ông Nguyễn Mạnh T, bà Nguyễn Thị S với bà Đinh Thị T1 được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A số công chứng 6166, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/8/2019 đối với diện tích đất theo kết quả đo đạc

hiện trạng là 11.445m² thuộc một phần thửa 24 tờ bản đồ 24 và một phần thửa 301 tờ bản đồ 25 xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

1.2. Công nhận quyền sử dụng đất 11.445m² thuộc một phần thửa 24 tờ bản đồ 24 xã T và một phần thửa 301 tờ bản đồ 25 xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng cùng tài sản trên đất cho vợ chồng ông Nguyễn Mạnh T, bà Nguyễn Thị S (có họa đồ kèm theo).

Vợ chồng ông Nguyễn Mạnh T, bà Nguyễn Thị S và bà Đinh Thị T1 có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc sang tên và đăng ký điều chỉnh biến động quyền sử dụng đất cho phù hợp với hiện trạng sử dụng đất.

1.3. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Mạnh T, bà Nguyễn Thị S phải thanh toán cho bà Đinh Thị T1 số tiền nhận chuyển nhượng đất chưa thanh toán là 46.812.500đ (*Bốn mươi sáu triệu tám trăm mười hai nghìn năm trăm đồng*).

1.4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Mạnh T, bà Nguyễn Thị S về việc “Tranh chấp lối đi” với bà Đinh Thị T1, theo đó vợ chồng ông Nguyễn Mạnh T, bà Nguyễn Thị S yêu cầu và Đình Thị T1 mở đường đi vào thửa đất 24 có chiều ngang 3m, chiều dài khoảng 100m, diện tích khoảng 300m², thuộc thửa đất số 23 (liền kề với thửa đất số 24), tờ bản đồ số 24, đất tọa lạc tại thôn H, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Đinh Thị T1.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Đinh Thị T1 phải thanh toán lại cho vợ chồng ông Nguyễn Mạnh T, bà Nguyễn Thị S số tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.459.000đ (*Năm triệu bốn trăm năm mươi chín nghìn đồng*).

3. Về án phí:

3.1. Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho bà Đinh Thị T1.

3.2. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Mạnh T, bà Nguyễn Thị S phải chịu 2.341.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu số 0010940 ngày 09/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Số tiền án phí sơ thẩm vợ chồng ông Nguyễn Mạnh T, bà Nguyễn Thị S còn phải nộp là 2.041.000đ (*Hai triệu không trăm bốn mươi một nghìn đồng*).

4. Về nghĩa vụ thi hành án:

- Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải

chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án Dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

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

Nơi nhận:

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

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Thanh