

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 95/2023/DS-PT

Ngày: 15-5-2023

*V/v Tranh chấp yêu cầu tiếp
tục thực hiện hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Nguyệt

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn 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 Nguyễn Thị Thu Hà - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 5 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 42/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 3 năm 2023 về việc “*Tranh chấp yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án Dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 10/01/2023 của Toà án nhân dân huyện Đức Trọng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 85/2023/QĐ-PT ngày 04 tháng 4 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 95/2023/QĐ-PT ngày 25 tháng 4 năm 2023; Thông báo mở lại phiên tòa số 369/2023/TB-PT ngày 08 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị P, sinh năm 1961

Địa chỉ: Số BSB, Quốc lộ HK, thị trấn LN, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Dương Văn M, sinh năm 1989; địa chỉ: Số BSB, Quốc lộ HK, thị trấn LN, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 14/4/2023).

- *Bị đơn:* Vợ chồng ông Vy Văn B, sinh năm 1956; bà Lý Thị Đ, sinh năm 1959. Địa chỉ: Số CSB, tổ MS, Quốc lộ HK, thị trấn LN, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Vy Văn Chí T, sinh năm 1988. Địa chỉ: Số CSB, tổ MS, Quốc lộ HK, thị trấn LN, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 10/8/2022).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

* *Các con ông B, bà Đ:*

1. Vy Thị H, sinh năm 1978; địa chỉ: Xóm M, thôn TT, xã TH, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng.

2. Vy Văn V, sinh năm 1984

3. Vy Văn Chí T, sinh năm 1988

4. Vy Văn T1, sinh năm 1993

Cùng địa chỉ: Số CSB, tổ MS, Quốc lộ HK, thị trấn LN, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của chị H, anh V, anh T1: Anh Vy Văn Chí T, sinh năm 1988; địa chỉ: Số CSB, tổ MS, Quốc lộ HK, thị trấn LN, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 10/8/2022).

* *Các con ông Đông, bà P:*

1. Dương Minh T2, sinh năm 1987;

2. Dương Văn M, sinh năm 1989;

3. Dương Thị Kim Ng, sinh năm 1995.

Cùng địa chỉ: Số BSB, Quốc lộ HK, thị trấn LN, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng.

* Công ty TNHH T Đức Trọng. Địa chỉ: Số CHK, tổ B, Quốc lộ HK, thị trấn LN, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Minh D - Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Dương Văn M, sinh năm 1989; địa chỉ: Số BSB, Quốc lộ HK, thị trấn LN, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 24/4/2023).

- Người kháng cáo: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Vy Văn Chí T.

- Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Trọng.

(Anh M, anh T có mặt tại phiên tòa; các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn và các con bà P do bà Trần Thị P đại diện trình bày:

1. Vào thời điểm năm 2005, gia đình ông Vy Văn B, bà Lý Thị Đ gặp khó khăn về tài chính nên có nói vợ chồng tôi mua lô đất (5m x 80m) tại Nam Sơn, thuộc khu phố MH, thị trấn LN, huyện Đức Trọng (nay là số CHM, tổ BB, Quốc lộ HK, thị trấn LN, huyện Đức Trọng). Giá 225.000.000đ (Hai trăm hai mươi lăm triệu đồng), có viết giấy tay ngày 19- 4-2005.

Diện tích đất sang nhượng là thửa đất số 44, tờ bản đồ 27(1993), sau được điều chỉnh diện tích là 1.262,2m² HNK, tờ bản đồ 84(2007) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 790456 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Trọng cấp ngày 03/11/1999 cho hộ ông Vy Văn B, tổng diện tích là 5.720m². Đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp Quốc lộ HK; Phía Tây giáp đường liên thôn; Phía Bắc giáp đất ông Lăng Văn T (5m x 80m); Phía Nam giáp đất còn lại của ông Vy Văn B, bà Lý Thị Đ (9.3m x 80m).

2. Sau đó đến tháng 01/2010 vợ chồng ông B, bà Đ sang nhượng tiếp cho vợ chồng tôi phần đất còn lại (9.3m ngang x 80m) liền với lô (5m x 80m) sang nhượng ngày 19-4-2005. Giá là 418.500.000đ (Bốn trăm mười tám triệu năm trăm ngàn đồng). Có viết giấy tay và giấy chốt nhận tiền, giao sổ đỏ ngày 08-01-2010 (Có cho ông B 15.000.000đồng). Tuy nhiên giấy viết tay sang nhượng đã bị thất lạc.

Tổng cộng 02 lần vợ chồng ông B, bà Đ đã sang nhượng cho vợ chồng tôi tổng cộng khoảng 1.144m² đất (14.3m x 80m), thuộc một phần tổng diện tích là 5.720m².

Vợ chồng ông B, bà Đ đã nhận đủ tiền, hoàn tất thủ tục nhận tiền vào ngày 08-01-2010. Phía vợ chồng tôi đã nhận đất và sổ đỏ (sổ gốc). Vợ chồng tôi đã sử dụng đất từ khi nhận năm 2005 cho đến nay. Sau khi nhận sổ đỏ đã xây dựng nhà xưởng và cho thuê từ năm 2011, năm 2015 công ty TNHH Tôn Đức Trọng đang thuê kinh doanh T thép cho đến nay, địa chỉ: Số CHM, tổ BB, Quốc lộ HK, thị trấn LN, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng. Diện tích nhà xưởng cho thuê hiện nay là 19.3m x 80m do ngày 19-5-2005 vợ chồng tôi mua luôn của ông Lăng Văn T 5m x 80m, hiện đã sang tên vợ chồng tôi Đông, P.

Thời điểm sang nhượng ông B, bà Đ có cam kết với vợ chồng tôi (chồng tôi là Dương Văn Đông, sinh năm 1959, đã mất năm 2017) là sẽ hoàn tất nghĩa vụ sang tên cho vợ chồng tôi và cam kết sẽ chuyển mục đích 300m² sang đất ở, thể hiện trên trang bổ sung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do ông B, bà Đ không thực hiện nên ngày 9-12- 2020 Văn phòng đăng ký đất đai đã huỷ bỏ

quyết định trên và cho đến nay chúng tôi vẫn chưa có sổ đất sang tên như cam kết.

Nay chồng tôi đã mất, gia đình cần phân chia tài sản nên tôi có yêu cầu gia đình ông B, bà Đ đi làm thủ tục sang tên cho tôi nhưng phía gia đình ông B, bà Đ liên tục gây khó khăn cho chúng tôi trong quá trình làm thủ tục tách thửa, tách sổ.

Nay tôi yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng giải quyết buộc gia đình ông B, bà Đ và các con tiếp tục thực hiện hợp đồng, thực hiện các thủ tục pháp lý để tách thửa sang tên diện tích đất khoảng 1.144m² đất (14.3m x 80m) nay đã được điều chỉnh diện tích là 1.262,2m² từ hộ ông Vy Văn B sang tên tôi.

+ Về kết quả đo máy: Tôi đồng ý. Đề nghị Tòa án tiếp tục giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ Về giá trị đất tranh chấp: Theo chứng thư thẩm định giá số 4413/TĐG-CT ngày 20-12-2021 do Công ty cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai thực hiện, đất tranh chấp 996.4m² + 97,9m² lộ giới = 1.262,2 m² có giá trị 11.960.300.000đ (Mười một tỉ chín trăm sáu mươi triệu ba trăm ngàn đồng). Chúng tôi đồng ý với kết quả thẩm định giá, không yêu cầu thẩm định giá lại. Đề nghị Tòa án tiếp tục giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ Về chi phí tố tụng: Tôi đồng ý các chi phí tố tụng là 69.132.000đ, không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ Về án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Bị đơn và các con ông B, bà Đ do ông Vy Văn Chí T đại diện trình bày:**

Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của gia đình bà Trần Thị P. Yêu cầu Toà án huỷ Giấy tay mua bán đất giữa ba tôi và vợ chồng ông Đông, bà P.

Tôi đồng ý trả lại số tiền ba tôi đã nhận của vợ chồng ông Đông, bà P và sẽ bồi thường thêm theo yêu cầu của gia đình bà P, gia đình tôi lấy lại đất. Tuy nhiên, việc bồi thường phải theo đúng quy định nhà nước.

+ Về kết quả đo máy: Tôi không đồng ý vì ngày đó tôi có mặt nhưng không có đoàn làm việc. Tôi không có yêu cầu đo đạc lại.

+ Về giá trị đất tranh chấp: Theo chứng thư thẩm định giá tôi không đồng ý vì ngày đó tôi có mặt nhưng không có đoàn làm việc. Tôi không yêu cầu thẩm định giá lại.

+ Về chi phí tố tụng: Tôi không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ Về án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Minh D trình bày:**

Hiện công ty chúng tôi đang thuê quyền sử dụng đất của gia đình ông Đông, bà P để kinh doanh T thép theo “Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” ngày 08-9-2015, quyền sử dụng đất thuê là thửa đất số 44, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.144m². Nay bà P khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc gia đình ông Vy Văn B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sang tên cho gia đình bà P), chúng tôi không có ý kiến gì. Sau khi Tòa án giải quyết xong vụ án, chúng tôi sẽ giải quyết riêng việc thuê đất với gia đình bà P.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng bị đơn vợ chồng ông B, bà Đ không có thiện chí hợp tác, không lên Tòa án làm việc nên không tiến hành đối chất và hoà giải được. Khi xác minh thì ông B, bà Đ nói đất gia đình đã bán thì không còn liên quan nhưng cũng không đồng ý cùng gia đình bà P đến phòng công chứng làm thủ tục sang nhượng.

Đại diện cho bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vy Văn Chí T quá trình làm việc lúc ký, lúc không ký các biên bản làm việc, biên bản giao nhận văn bản tố tụng của Tòa án, không thực hiện việc làm đơn yêu cầu giám định chữ ký chữ viết, đơn yêu cầu đo đạc, thẩm định giá lại đất tranh chấp theo Thông báo cũng như hướng dẫn của Tòa án.

Tòa án tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng không thành.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 10/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị P.

1. Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa vợ chồng ông Dương Văn Đông, bà Trần Thị P và vợ chồng ông Vy Văn B, bà Lý Thị Đ tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19-4-2005 và giấy nhận tiền ngày 08-01-2010 đối với thửa đất số 44/1.290m², Tờ bản đồ số 27(1993) nay đã được điều chỉnh theo hiện trạng là 1.262m² đất hàng năm khác, thửa số 102/1.262m², Tờ bản đồ số 84(2007), thị trấn LN; Thuộc tổng diện tích diện tích đất 5.720m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 790466 ngày 03-11-1999 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Trọng cấp cho hộ ông Vy Văn B; có vị trí tứ cận: phía Đông giáp Quốc lộ HK, phía Tây giáp đường liên thôn, phía Bắc giáp đất ông Lãng Văn T (5m x 80m), phía Nam giáp đất ông Do; tọa lạc tại số CHM, tổ BB, Quốc lộ HK, thị trấn LN, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng (có Hoa đồ hiện trạng kèm theo).

2. Buộc vợ chồng ông Vy Văn B, bà Lý Thị Đ cùng các con chị Vy Thị H, anh Vy Văn V, anh Vy Văn Chí T và anh Vy Văn T1 (N) phải tiếp tục thực hiện

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19-4-2005 và giấy nhận tiền ngày 08-01-2010 giữa vợ chồng ông B, bà Đ và vợ chồng Đông, bà P.

3. Bà Trần Thị P có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục tách thửa theo quy định của pháp luật.

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 17-01-2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Vy Văn Chí T kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐ-VKS-DS ngày 16-01-2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Trọng: Kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm; đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay: Anh T thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo. Anh T thừa nhận diện tích 5m ngang theo “*Giấy sang nhượng đất thổ cư*” cha mẹ anh là ông B, bà Đ đã chuyển nhượng cho bà P, ông Đông ngày 19-4- 2005 và cho rằng chỉ chuyển nhượng diện tích 5m x 30m, không chuyển nhượng 5m x 80m như nguyên đơn trình bày. Đối với các phần còn lại anh T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Anh M không đồng ý với kháng cáo của anh T, đề nghị giải quyết như án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại giai đoạn phúc thẩm cũng như tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời nêu quan điểm đề nghị: chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Trọng. Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Do hủy bản án sơ thẩm nên chưa xem xét kháng cáo của anh Vy Văn Chí T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn bà Trần Thị P khởi kiện bị đơn vợ chồng ông Vy Văn B, bà Lý Thị Đ và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các con ông B, bà Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thực hiện các thủ tục pháp lý để tách thửa sang tên diện tích đất 1.144m² (14.3m x 80m) đã được điều chỉnh là 1.262,2m² từ hộ ông Vy Văn B sang tên cho bà P. Phía bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ

tranh chấp là “*Tranh chấp yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là đúng pháp luật.

[2] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của anh Vy Văn Chí T đã 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.

Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Trọng thực hiện đúng quy định tại các Điều 278, 279, 280 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] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 790456 cấp cho Hộ ông (bà) Vy Văn B (BL 245) thì diện tích thửa đất số 44, Tờ bản đồ số 27(1993) đã được điều chỉnh lại diện tích là 1.262,2m² đất hàng năm khác. Đồng thời, thửa đất số 44, Tờ bản đồ số 27(1993) được đổi thành thửa đất số 102/1.262,2m², Tờ bản đồ số 84(2007), thị trấn LN nhưng bản án sơ thẩm lại ghi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 790466 và thửa đất số 102 diện tích 1.262m² là chưa chính xác nên cần điều chỉnh lại.

[4] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Trọng và kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Vy Văn Chí T thì thấy rằng:

[4.1] Đối với kháng cáo của anh T:

Nguyên đơn cho rằng, năm 2005 bị đơn ông B, bà Đ chuyển nhượng cho nguyên đơn bà P và chồng là ông Đông (chết năm 2017) diện tích đất (5m x 80m) tại Nam Sơn, thuộc khu phố 12, thị trấn LN, huyện Đức Trọng (nay là số CHM, tổ BB, Quốc lộ HK, thị trấn LN, huyện Đức Trọng), có viết giấy tay ngày 19-4-2005. Sau đó, tháng 01/2010 vợ chồng ông B, bà Đ chuyển nhượng tiếp cho vợ chồng bà P, ông Đông phần đất còn lại (9.3m ngang x 80m) liền với lô (5m x 80m). Có giấy chốt nhận tiền và bên chuyển nhượng đất đã giao sổ đỏ cho bên nhận chuyển nhượng.

Diện tích đất sang nhượng là thửa đất số 44, tờ bản đồ 27(1993) đã được điều chỉnh diện tích là 1.262,2m² HNK, tờ bản đồ 84(2007) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 790456 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Trọng cấp ngày 03/11/1999 cho hộ ông Vy Văn B, tổng diện tích là 5.720m². Đất có tứ cận: Phía Đông giáp Quốc lộ HK; Phía Tây giáp đường liên thôn; Phía Bắc giáp đất ông Lăng Văn T (5m x 80m); Phía Nam giáp đất còn lại của ông Vy Văn B, bà Lý Thị Đ (9.3m x 80m). Như vậy, 02 lần vợ chồng ông B, bà Đ đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà P, ông Đông diện tích khoảng 1.144m² đất (14.3m x 80m) trong tổng diện tích là 5.720m² đã được cấp sổ. Vợ chồng ông B, bà Đ đã nhận đủ tiền, hoàn tất thủ tục nhận tiền vào ngày 08-01-2010. Phía vợ chồng bà

P, ông Đông đã nhận đất và sổ đỏ (sổ gốc). Chứng cứ nguyên đơn xuất trình là: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Đức Trọng cấp cho Hộ ông (bà) Vy Văn B ngày 03-11-1999 (bản sao) và bản chính Giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 19-4-2005, giấy nhận tiền ngày 30-7-2009, giấy nhận tiền ngày 8-1-2010 (BL 244 đến 251).

Hợp đồng chuyển nhượng đất là giấy viết tay chưa được công chứng chứng thực. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên là hoàn toàn tự nguyện, các bên đều có năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Mặt khác, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập trước ngày 01/01/2017 chưa được công chứng/chứng thực nhưng bên nhận chuyển nhượng đất là vợ chồng ông Đông, bà P đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ (trả đủ tiền mua đất), các bên đã bàn giao đất và giao nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho vợ chồng bà P, ông Đông, cắm mốc giới và bên nhận chuyển nhượng đã trực tiếp quản lý sử dụng đất. Năm 2010 đã xây dựng nhà xưởng cho Nông cơ thuê, sau đó cho bà Hương thuê và đến năm 2015 công ty T thép Đức Trọng do ông Võ Minh D là Giám đốc thuê kinh doanh T thép cho đến nay. Quá trình nhận đất và sử dụng đất không có tranh chấp gì. Đây là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại thời điểm xác lập, giao dịch này có đủ điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 122 và Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2005 và tại thời điểm yêu cầu công nhận hợp đồng, có đủ điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 và Điều 122 của Bộ luật dân sự năm 2015. Anh T cho rằng việc mua bán do cha (ông B) tự ý bán chưa được đồng ý của các thành viên khác trong gia đình là không có căn cứ. Bởi lẽ, nguyên đơn đã nhận đất, làm nhà xưởng, cho thuê ổn định cho đến nay. Anh T cho rằng việc ký Giấy sang nhượng và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do ông B bị ông Đông, bà P ép buộc gán đất trả nợ nhưng anh T không có chứng cứ chứng minh. Đồng thời, theo anh T thì *Giấy sang nhượng* có sự chỉnh sửa, nhưng anh T không yêu cầu giám định.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích đất thửa 44/1.290m², TĐĐ số 27(1993) nay đã được điều chỉnh lại diện tích là 1.262,2m² đất HNK và được đổi thành thửa số 102/1.262,2m², TĐĐ số 84(2007), thị trấn LN đã sang nhượng cho vợ chồng ông Đông, bà P thuộc một phần diện tích 5.720m² đã được UBND huyện Đức Trọng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 790466 ngày 03/11/1999 cho Hộ ông (bà) Vy Văn B thì bị đơn chỉ chuyển nhượng một phần nên vẫn thuộc phạm vi quyền tài sản của bị đơn trong khối tài sản chung của hộ gia đình. Theo anh T năm 2005 ông B, bà Đ chỉ chuyển

nhượng cho bà P, ông Đông diện tích 5m x 30m. Tuy nhiên, theo “*Giấy sang nhượng đất thổ cư*” ngày 19-4-2005 (BL 247) thì diện tích chuyển nhượng là 5m x 80m nên lời trình bày của anh T là không đúng. Quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm anh T trình bày “*Tôi đồng ý trả lại số tiền ba tôi đã nhận của vợ chồng ông Đông, bà P và sẽ bồi thường theo yêu cầu của gia đình bà P, gia đình tôi lấy lại đất. Tuy nhiên, việc bồi thường phải theo đúng quy định của nhà nước*”. Nên việc anh T cho rằng gia đình anh cho nguyên đơn thuê đất là không có cơ sở chấp nhận. Đồng thời, sau khi xét xử sơ thẩm thì bị đơn cũng không kháng cáo.

[4.2] Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát:

Về tố tụng: Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ không đầy đủ đối với tài sản trên đất, có mâu thuẫn trong lời trình bày của nguyên đơn về việc tạo lập tài sản là căn nhà tiền chế lợp tôn trên đất. Về hợp đồng thuê mặt bằng giữa nguyên đơn với người liên quan không xác định tài sản trên đất là căn nhà tiền chế do ai tạo lập việc xác minh, thu thập chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm là chưa đầy đủ. Theo hồ sơ thể hiện thì các vấn đề nêu trên giữa nguyên đơn và người liên quan thuê mặt bằng không tranh chấp gì.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, anh T thừa nhận ông B, bà Đ đã chuyển nhượng diện tích ngang 5m x 30m năm 2005, tiếp đến các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn xuất trình thể hiện ông B, bà Đ “*đã nhận đủ tiền lô đất trên ngang 14.3m*” là phù hợp diện tích đất chiều ngang nguyên đơn sử dụng 14.3m mua của ông B, bà Đ.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá toàn diện các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, công nhận hợp đồng chuyển nhượng và buộc bị đơn, những người con của bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ, đúng pháp luật. Đối với công trình trên đất nguyên đơn đã xây dựng nên thuộc quyền sở hữu, sử dụng của nguyên đơn.

Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của anh Vy Văn Chí T và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Trọng, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên anh T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

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 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 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Vy Văn Chí T và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Trọng, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị P.

1. Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa vợ chồng ông Dương Văn Đông, bà Trần Thị P và vợ chồng ông Vy Văn B, bà Lý Thị Đ tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19-4-2005 và giấy nhận tiền ngày 08-01-2010 đối với thửa đất số 44/1.290m², Tờ bản đồ số 27(1993) nay đã được điều chỉnh theo hiện trạng là 1.262,2m² đất hàng năm khác và được đổi thành thửa đất số 102/1.262,2m², Tờ bản đồ số 84(2007), thị trấn LN, thuộc tổng diện tích diện tích đất 5.720m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 790456 ngày 03/11/1999 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Trọng cấp cho Hộ ông (bà) Vy Văn B; có vị trí tứ cận: phía Đông giáp Quốc lộ HK, phía Tây giáp đường liên thôn, phía Bắc giáp đất ông Lăng Văn T (5m x 80m), phía Nam giáp đất ông Do; tọa lạc tại số CHM, tổ BB, Quốc lộ HK, thị trấn LN, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng (có *Họa đồ hiện trạng kèm theo*).

2. Buộc vợ chồng ông Vy Văn B, bà Lý Thị Đ cùng các con là chị Vy Thị H, anh Vy Văn V, anh Vy Văn Chí T và anh Vy Văn T1 (N) phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19-4-2005 và giấy nhận tiền ngày 08-01-2010 giữa vợ chồng ông B, bà Đ và vợ chồng Đông, bà P.

3. Bà Trần Thị P có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục tách thửa theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng: Vợ chồng ông B, bà Đ cùng các con là chị Vy Thị H, anh Vy Văn V, anh Vy Văn Chí T và anh Vy Văn T1 (N) có nghĩa vụ hoàn trả cho bà P số tiền 69.132.000đ (*Sáu mươi chín triệu một trăm ba mươi hai nghìn đồng*) chi phí tố tụng.

5. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho vợ chồng ông Vy Văn B, bà Lý Thị Đ.

Hoàn trả cho bà Trần Thị P số tiền 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2017/0000168 ngày 27/05/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng.

Buộc anh Vy Văn Chí T phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0008573 ngày 01/02/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng. Anh T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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 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. Đức Trọng (02);
- VKSND H. Đức Trọng (01);
- Phòng KTNV&THA (01);
- Các đương sự (10);
- Lưu AV – HS (04).

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

(đã ký)

Vũ Thị Nguyệt