

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 151/2022/DS-PT

Ngày: 30-11-2022

V/v: “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, tranh chấp Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất, Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại”.

**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 Huỳnh Châu Thạch

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Thanh

Ông Nguyễn Thành Tâm

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Tâm, Thư ký Tòa án - 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 30 tháng 11 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 187/2022/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2022 về tranh chấp: “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 85/2022/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 305/2022/QĐ-PT ngày 08/11/2022; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 214/QĐ-PT ngày 23/11/2022 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Vợ chồng ông Trần Lê Th, sinh năm: 1967, bà Trần Thị Th, sinh năm: 1973; cư trú tại đội 1, thôn V, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Dương Đình N, sinh năm: 1974; địa chỉ liên lạc: số 06, đường N, tổ 24, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Luật sư của Văn phòng Luật sư D - Đoàn Luật sư tỉnh L, có mặt.

*Bị đơn:* Bà Dương Thị H, sinh năm: 1969; cư trú tại đội 1, thôn V, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

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

1. Chị Trần Dương Ph, sinh năm: 1991; cư trú tại đội 1, thôn V, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Bà Dương Thị H, sinh năm: 1969; cư trú tại đội 1, thôn V, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 23, quyền số 01/2019-SCT/CK, ĐC do Ủy ban nhân dân xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng chứng thực ngày 07/5/2019), có mặt.

2. Anh Trần Dương Hoài A, sinh năm: 2008; cư trú tại đội 1, thôn V, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Bà Dương Thị H, sinh năm: 1969; cư trú tại đội 1, thôn V, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo pháp luật, có mặt.

3. Công ty trách nhiệm hữu hạn Hóa mỹ phẩm Đ; địa chỉ: thôn Tân Lâm, xã Đa Dòn, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Kim Q, là người đại diện theo pháp luật (Giám đốc), vắng mặt.

Người kháng cáo: Bà Dương Thị H - Bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện ngày 27/8/2018, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của vợ chồng ông Th, bà Th thì: Trước thời điểm tháng 10/2010, vợ chồng ông, bà mượn đất và làm nhà ở nhờ trên diện tích đất khác của vợ chồng ông Ph, bà H (ông Ph đã chết vào năm 2016). Ngày 25/10/2010, vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Ph, bà H lô đất trống có diện tích khoảng 400m<sup>2</sup> (theo kết quả đo đạc là 498m<sup>2</sup>) thuộc một phần thửa 177, bản đồ 36, xã T, huyện L với giá trị là 28.800.000đ. Khi chuyển nhượng chưa lập văn bản giấy tờ gì, vợ chồng ông, bà đã xây nhà cấp 4 trên đất để sinh sống, sau đó mới lập giấy tay ghi ngày 25/12/2010 nhưng chưa thanh toán tiền chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ph, bà H. Phải đến mấy năm sau (không nhớ năm nào), vợ chồng ông, bà đã trả cho vợ chồng ông Ph, bà H số tiền 3.800.000đ nhưng cũng không lập giấy và không có ai chứng kiến.

Đến ngày 01/5/2018, vợ chồng ông, bà mang số tiền 25.000.000đ và khoản tiền lãi (tính từ năm 2010) để thanh toán nhưng Bà Dương Thị H không nhận và nói không chuyển nhượng quyền sử dụng đất nữa. Khi đến trả tiền, vợ chồng ông, bà có mời đại diện thôn (các ông Nguyễn Văn D, ông Tô Đình H, ông Nông Văn Th, ông Tô Văn Q) chứng kiến.

Đối với diện tích đất 2.687m<sup>2</sup> (theo kết quả đo đạc ngày 17/02/2020 thuộc một phần thửa 23, một phần thửa 27, một phần thửa 41 cùng bản đồ 20, xã Đ, huyện L)

có nguồn gốc do vợ chồng ông, bà tự khai phá năm 2007; sau này thuộc đất của Công ty trách nhiệm hữu hạn Hóa mỹ phẩm Đ (sau đây viết tắt là Công ty Đa Dâng) nên vợ chồng ông, bà nhận hợp đồng thuê khoán với Công ty Đa Dâng và sau đó giao cho vợ chồng bà H, ông Ph mượn canh tác từ năm 2010 đến cuối năm 2017 thì Bà Dương Thị H trả lại; vợ chồng ông, bà đã canh tác, sử dụng đến nay; việc mượn đất nói trên các bên cũng không lập văn bản, giấy tờ gì.

Nay vợ chồng ông, bà yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, theo đó Bà Dương Thị H phải lập thủ tục tách thửa cho vợ chồng ông, bà diện tích đất là 498m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 177, bản đồ 36, xã T, huyện L. Vợ chồng ông, bà chịu trách nhiệm trả cho bà H số tiền 25.000.000đ và khoản tiền lãi theo quy định của pháp luật.

Đối với diện tích đất 2.687m<sup>2</sup> tại xã Đ, huyện L mà trước kia vợ chồng ông, bà ông bà cho vợ chồng bà H, ông Ph mượn canh tác trồng cà phê; nay vợ chồng ông, bà đã nhận lại quản lý canh tác sử dụng, nên không có yêu cầu gì.

- Theo đơn phản tố ngày 14/3/2019, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của Bà Dương Thị H thì:

Ngày 25/10/2010, vợ chồng bà thỏa thuận đổi đất với vợ chồng ông Th, bà Th. Theo đó, vợ chồng bà giao cho vợ chồng ông Th, bà Th diện tích khoảng 400m<sup>2</sup> (theo kết quả đo đạc là 498m<sup>2</sup>) thuộc một phần thửa 177, bản đồ 36, xã T, huyện L; phía vợ chồng ông Th, bà Th giao cho vợ chồng bà diện tích đất 2.687m<sup>2</sup> (theo kết quả đo đạc ngày 17/02/2020) tại thôn 5, xã Đ, huyện L, đồng thời vợ chồng ông Th, bà Th thanh toán cho vợ chồng bà số tiền chênh lệch là 28.800.000đ. Việc thỏa thuận đổi đất giữa vợ chồng bà và vợ chồng ông Th, bà Th chỉ được lập bằng giấy tay vì đất ở xã Đan Phượng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên cùng nhau thống nhất sau này vợ chồng bà tự kê khai, đăng ký để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Sau khi thỏa thuận, vợ chồng bà giao phần đất tại thôn V, xã T, huyện L cho vợ chồng ông Th, bà Th (theo đo đạc thuộc đất một phần thửa 177, bản đồ 36, xã Tân Hà), vợ chồng ông Th, bà Th làm nhà cấp 4 trên đất để ở và giao diện tích đất tại thôn 5, xã Đ, huyện L cho vợ chồng bà sử dụng, vợ chồng bà tiến hành đào hố trồng cà phê canh tác từ thời điểm năm 2010 cho đến năm 2018.

Từ năm 2010 đến hết năm 2017 hai bên không tranh chấp gì, chỉ sau khi chồng bà (ông Ph) chết một thời gian thì đến đầu năm 2018, vợ chồng ông Th, bà Th yêu cầu vợ chồng bà phải tách sổ sang tên quyền sử dụng đất, trong đó phải có 200m<sup>2</sup> đất thổ cư thì bà không đồng ý vì các bên chỉ đổi đất nông nghiệp, không đổi đất thổ cư; trong khi đó vợ chồng ông Th, bà Th cũng chưa trả tiền chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà theo như thỏa thuận. Từ sự việc này dẫn đến hai bên mâu thuẫn, bà Trần Thị

Th đã vác cây và đá đòi đánh bà, còn ông Thành tuyên bố không tách thửa thì lấy lại toàn bộ diện tích đất tại xã Đan Phượng, canh tác sử dụng.

Vào tháng 5/2018, vợ chồng ông Th, bà Th đã lấy lại diện tích đất tại xã Đ, huyện L và trực tiếp quản lý canh tác, trong khi cà phê của vợ chồng bà đã trồng và đầu tư chăm sóc, chờ ngày thu hoạch thì đến mùa vụ thu hoạch năm 2018 vợ chồng ông Th, bà Th đã thu hái hết cà phê của vợ chồng bà, sau đó thuê máy móc phá bỏ hơn 100 cây cà phê của vợ chồng bà trồng. Do đó, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Th, bà Th.

Ngoài ra, bà có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án giải quyết: Tuyên hủy giấy sang nhượng đất (theo giấy sang nhượng đất lập ngày 25/12/2010) giữa vợ chồng bà với vợ chồng ông Th, bà Th và yêu cầu vợ chồng ông Th, bà Th phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất trả lại diện tích 498m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 177, tờ bản đồ 36, xã T, huyện L; yêu cầu vợ chồng ông Th, bà Th phải trả lại sản lượng cà phê thu hoạch niên vụ 2018 là 773kg nhân khô loại Robusta và bồi thường toàn bộ số cây cà phê mà vợ chồng bà đã trồng trên diện tích đất 2.687m<sup>2</sup> tại xã Đ, huyện L theo giá trị định giá là 44.546.000đ.

- Chị Trần Dương Ph trình bày: Chị là con ông Ph, bà H; việc đổi đất vợ chồng ông Th, bà Th với cha, mẹ chị như thế nào thì chị không biết. Trong vụ án này, chị là người thừa kế của ông Ph, chị đồng ý với yêu cầu phản tố của Bà Dương Thị H.

- Theo lời trình bày của người đại diện hợp pháp của Công ty trách nhiệm hữu hạn Hóa mỹ phẩm Đ thì: Diện tích đất mà các bên cho rằng có lập hợp đồng chuyển đổi tại thôn 5, xã Đ, huyện L thì Công ty Đa Dâng được nhà nước giao sử dụng nông, lâm kết hợp (trồng keo lai, cây cà phê). Năm 2014 nhiều người dân ở xã Tân Hội, huyện Đức Trọng trong đó có vợ chồng ông Th, bà Th trồng cà phê trong rừng trồng keo lai, khi cà phê lớn thì chặt phá rừng keo lai của Công ty, sau đó đã liên hệ Công ty xin nhận khoán vườn cà phê nhưng Công ty không đồng ý. Công ty có mời những người dân này đến Công ty làm việc nhưng những người dân này không đến. Vị trí đất ông Th, bà Th trồng cà phê thuộc đất lấn chiếm các thửa 23, 29, tờ bản đồ 20, xã Đan Phượng có tổng diện tích 9.183m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng của Công ty đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 929676 vào ngày 04/4/2017, nay Công ty Đa Dâng xác định giữa Công ty và vợ chồng ông Th, bà Th tự thỏa thuận giải quyết; các tranh chấp khác đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 85/2022/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2022; Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Lê Th, bà Trần Thị Th về việc: “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với Bà Dương Thị H.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy sang nhượng đất viết tay ghi ngày 25/12/2010 giữa vợ chồng ông Trần Lê Th, bà Trần Thị Th và vợ chồng Bà Dương Thị H, ông Trần Lê Ph (kế thừa quyền và nghĩa vụ là Bà Dương Thị H, Chị Trần Dương Ph, Anh Trần Dương Hoài A), đối với diện tích đất 498m<sup>2</sup> (loại đất nông nghiệp CLN), thuộc một phần thửa 177, tờ bản đồ 36, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (có họa đồ kèm theo).

1.2. Buộc vợ chồng ông Trần Lê Th, bà Trần Thị Th phải thanh toán cho Bà Dương Thị H giá trị quyền sử dụng đất số tiền 124.500.000đ.

1.3. Vợ chồng ông Trần Lê Th, bà Trần Thị Th được quyền sử dụng diện tích đất 498m<sup>2</sup> (loại đất nông nghiệp CLN), thuộc một phần thửa 177, tờ bản đồ 36, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chuyển nhượng và kê khai đăng ký biến động đối với diện tích đất này theo quy định pháp luật về đất đai.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện phản tố của Bà Dương Thị H về việc yêu cầu vợ chồng ông Th, bà Th phải trả giá trị cây trồng, chi phí đầu tư trên diện tích đất và chi phí đầu tư từ cuối vụ thu hoạch năm 2017 đến tháng 5/2018 trên diện tích đất 2.687m<sup>2</sup> tại thôn 5, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Buộc vợ chồng ông Trần Lê Th, bà Trần Thị Th có trách nhiệm thanh toán trả cho Bà Dương Thị H giá trị cây trồng, chi phí đầu tư trên diện tích đất và chi phí đầu tư từ cuối vụ thu hoạch năm 2017 đến tháng 5/2018 trên diện tích đất 2.687m<sup>2</sup> tại thôn 5, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng là 55.634.000đ.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H về việc yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng đất lập ngày 25/12/2010 giữa vợ chồng ông Ph, bà H và vợ chồng ông Th, bà Th và yêu cầu ông Th, bà Th phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất, trả lại cho bà H diện tích đất diện tích đất là 498m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 177, tờ bản đồ số 36, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 27/9/2022 Bà Dương Thị H có đơn kháng cáo; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy giấy sang nhượng đất lập ngày 25/12/2010 giữa vợ chồng bà và vợ chồng ông Th, bà Th, yêu cầu nguyên đơn phải tháo dỡ công trình xây dựng để trả lại đất cho bà, yêu cầu nguyên đơn phải trả lại sản lượng cà phê năm 2018 là 773kg cà phê nhân khô và phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng đối với diện tích đất và cây trồng trên đất tại xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

*Tại phiên tòa,*

Bà Dương Thị H vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Vợ chồng ông Trần Lê Th, bà Trần Thị Th đồng ý thanh toán tổng cộng các khoản cho bị đơn là 250.000.000đ.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bà H về việc thanh toán giá trị cây cà phê và sản lượng cà phê niên vụ 2018; ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng ông Th, bà Th về việc thanh toán cho bị đơn tổng cộng 250.000.000đ.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Xuất phát từ việc vợ chồng ông Th, bà Th và vợ chồng ông Ph, bà H có thỏa thuận bằng giấy viết tay về việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất có diện tích 8m x 55m, thuộc một phần thửa 177, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại thôn V, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng với giá là 28.800.000đ, khi chuyển nhượng hai bên chưa lập giấy tờ gì, đến tháng 02/2011 vợ chồng ông Th, bà Th xây nhà sau đó mới ghi giấy tay chuyển nhượng đề ngày 25/12/2010. Nay vợ chồng ông Th, bà Th yêu cầu bà H tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 25/12/2010, đồng ý thanh toán lại cho bà H số tiền 25.000.000đ còn lại và tiền lãi. Bị đơn không đồng ý, đồng thời có đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng vừa nêu; yêu cầu nguyên đơn phải tháo dỡ công trình trên đất để trả lại đất cho bà, yêu cầu nguyên đơn trả lại sản lượng cà phê thu hoạch niên vụ năm 2018 và thanh toán giá trị cây cà phê mà vợ chồng bà H đã trồng trên diện tích đất 2.687m<sup>2</sup> tại xã Đ, huyện L nên các bên phát sinh tranh chấp.

[2] Về tố tụng:

[2.1] Trong thực tế thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện giữa vợ chồng ông Ph, bà H và vợ chồng ông Th, bà Th. Nay bên nhận chuyển nhượng yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng; bị đơn có yêu cầu phản tố, cho rằng giữa các bên có việc thỏa thuận chuyển đổi đất nên yêu cầu yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nói trên; yêu cầu nguyên đơn phải tháo dỡ công trình trên đất để trả lại đất đã chuyển nhượng, đồng thời nguyên đơn phải trả lại giá trị cà phê và sản lượng cà phê năm 2018 được canh tác trên diện tích đất 2.687m<sup>2</sup> tại xã Đ, huyện L. Hiện nay ông Ph đã chết; cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển đổi Quyền sử dụng đất” là chưa đầy đủ; cần phải xác định thêm quan hệ tranh chấp trong

vụ án là “Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại” mới phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.2] Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án theo đơn khởi kiện của nguyên đơn vào ngày 03/12/2018. Ngày 14/3/2019 bị đơn mới có yêu cầu phản tố và đóng tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm vào ngày 13/5/2019; cấp sơ thẩm xác định bị đơn có “yêu cầu khởi kiện phản tố” là không đúng với quy định tại khoản 4 Điều 72 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2.3] Ông Trần Lê Ph (chồng của bà H) chết năm 2016; trước thời điểm Tòa án thụ lý vụ án; lẽ ra phải xác định những người con của ông Ph tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là “Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan”; cấp sơ thẩm lại xác định ông Ph là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và xác định các con của ông Ph là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Ph là trái với quy định tại các Điều 74 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Do vậy cần sửa Bản án sơ thẩm về việc xác định tư cách tố tụng của các con của ông Ph.

[3] Qua xem xét đơn kháng cáo của bà H thì thấy rằng:

[3.1] Vợ chồng ông Ph, bà H và vợ chồng ông Th, bà Th có thỏa thuận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa 117, tờ bản đồ số 36, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; diện tích đất nhận chuyển nhượng khoảng 400m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 498m<sup>2</sup>) với tổng số tiền là 28.800.000đ, ngày 25/12/2010 hai bên lập “Giấy sang nhượng đất” viết tay và thỏa thuận mỗi năm vợ chồng ông Th, bà Th trả cho vợ chồng ông Ph, bà H số tiền 5.000.000đ, nếu không trả được thì chịu lãi suất theo thỏa thuận, bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất để sử dụng và đã trả cho vợ chồng ông Ph, bà H số tiền 3.800.000đ nhưng không có giấy tờ, đến ngày 01/5/2018 vợ chồng ông Th, bà Th trả tiếp số tiền 25.000.000đ và tiền lãi tính từ năm 2010 để trả nhưng bà H không nhận và không đồng ý chuyển nhượng đất nữa. Bà H cho rằng hai bên có việc chuyển đổi đất và nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn số tiền chênh lệch giá trị của hai thửa đất mà các bên đã thỏa thuận, hiện nay chưa thanh toán được khoản nào; do vậy lời trình bày giữa các bên là có sự mâu thuẫn.

[3.2] Quá trình giải quyết vụ án vợ chồng ông Th, bà Th xuất trình bản chính “Giấy sang nhượng đất” ghi ngày 25/12/2010 thể hiện nội dung “*tôi tên Trần Lê Ph chủ hộ, vợ Dương Thị H, ngụ tại đội 1, thôn V, T, L, Lâm Đồng, có sang nhượng cho ông Trần Lê Th, là em trai ruột, vợ Trần Thị Thuận, là em dâu mảnh đất tại lán 1, thuộc đội 1, thôn Văn Minh. Đông giáp chị Luyến, Tây giáp đường đi, Nam giáp lan quay, bắc giáp công thuận, 8m chạy theo mặt đường chiều dài khoảng 55m, với giá tiền là 28.800.000đ, kể từ ngày 30/11/2011 cho đến năm 2015 ông Trần Lê Th sẽ trả mỗi năm là 5.000.000đ (năm triệu đồng) từ ngày 30/11/2015, nếu ông Thành không trả được sẽ chịu lãi suất thỏa thuận. Khi ông Trần Lê Th trả đủ tiền thì ông Trần Lê Ph, Bà Dương Thị H sẽ cắt sổ đỏ cho ông Trần Lê Th, bà Trần Thị Th, nếu có gì đôi bên sai trái sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật*”. Bà H thừa nhận chữ ký “Phát”

và tên “Trần Lê Ph” do ông Ph ký và ghi tên nhưng cho rằng diện tích đất nói trên là do các bên thống nhất chuyển đổi, tuy nhiên lại không xuất trình được chứng cứ chứng minh, trong khi đó vợ chồng ông Th, bà Th lại không thừa nhận. Trong thực tế, sau khi nhận đất để sử dụng thì vợ chồng ông Th, bà Th đã xây dựng nhà ở và sử dụng đất ổn định đến nay.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng thể hiện trên đất tranh chấp có 02 căn nhà xây cấp 4a, c, nhà tạm, giếng nước và một số cây trồng do vợ chồng ông Th, bà Th quản lý, sử dụng từ năm 2010 đến nay. Diện tích đất này nằm trong tổng diện tích 5.355m<sup>2</sup>, thuộc các thửa 68, 69, 96, 97, tờ bản đồ số 49, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Lê Ph vào năm 1998, ngày 12/6/2017 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận QUYỀN sử dụng đất mang tên bà H đối với diện tích 2.625m<sup>2</sup>, thuộc thửa 177, tờ bản đồ số 36, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Như vậy có căn cứ giữa các bên có thực hiện việc chuyển nhượng diện tích đất nói trên.

Căn cứ vào quy định tại điểm b.3, tiêu mục 2.3, mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được công nhận.

Cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc nguyên đơn phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất để trả lại đất cho bị đơn là phù hợp.

[3.3] Đối với yêu cầu phản tố của bà H thì: bà H cho rằng lô đất có diện tích 2.687m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng nói trên được vợ chồng ông Th, bà Th hoán đổi với vợ chồng bà, sau khi nhận hoán đổi thì vợ chồng bà đã trồng cà phê và canh tác từ năm 2010 đến năm 2018. Tháng 5/2018 vợ chồng ông Th, bà Th lấy lại đất và thu hoạch cà phê trên đất, thuê máy phá bỏ hơn 100 cây cà phê của vợ chồng bà trồng. Theo kết quả xác minh thể hiện “Nguyên đơn có giao cho bị đơn quản lý, canh tác, sử dụng diện tích đất 2.687m<sup>2</sup> (theo kết quả đo đạc ngày 17/02/2020) xã Đ, huyện L, nguyên đơn cũng thừa nhận. Do đó xác định việc bị đơn canh tác đất diện tích 2.687m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng là có thật. Đến tháng 5/2018 vợ chồng ông Th, bà Th đã lấy lại đất và canh tác từ đó cho đến nay.

- Đối với yêu cầu thanh toán sản lượng cà phê thu hoạch niên vụ 2018 và toàn bộ số cây cà phê mà vợ chồng bà đã trồng diện tích 2.687m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã Đ, huyện L thì: như trên đã phân tích; trong thực tế vợ chồng bà H đã trồng cà phê, canh tác trên đất từ năm 2010 đến năm 2018 thì nguyên đơn lấy lại để sử dụng nên cần buộc nguyên đơn phải thanh toán lại giá trị cây cà phê mà bị đơn đã trồng trước thời điểm năm 2018 đồng thời phải trả lại giá trị sản lượng cà phê niên vụ 2018 sau khi trừ các



chi phí chăm sóc là phù hợp; cấp sơ thẩm không chấp nhận đơn phản tố của bị đơn đối với yêu cầu trả giá trị sản lượng cà phê niên vụ 2018 là chưa chính xác bởi lẽ đề thu hoạch cà phê của vụ sau thì trước đó người trồng phải tiến hành chăm sóc, đầu tư trong một thời gian dài; cụ thể là sau khi thu hoạch của vụ này thì phải đầu tư, chăm sóc ngay mới có sản phẩm đạt năng suất và chất lượng của vụ tiếp theo.

- Đối với việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Th, bà Th và vợ chồng ông Ph, bà H và giải quyết việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán của bên nhận chuyển nhượng thì thấy rằng: cấp sơ thẩm vận dụng quy định tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để buộc nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn số tiền còn thiếu theo giá trị trượt giá đã được định giá tại thời điểm hiện nay là không đúng; bởi lẽ theo quy định tại Điều 700 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì trong trường hợp công nhận hợp đồng thì bên nhận chuyển nhượng chỉ phải chịu lãi theo quy định tại Điều 305 của Bộ luật vừa viện dẫn. Bên cạnh đó, tại giấy sang nhượng đất ngày 25/12/2010 các bên cũng đã thỏa thuận tính lãi suất “kể từ ngày 30/11/2011 cho đến năm 2015 ông Trần Lê Th sẽ trả mỗi năm là 5.000.000đ từ ngày 30/11/2015 nếu ông Trần Lê Th không trả được thì chịu lãi suất thỏa thuận”. Tuy nhiên, sau khi xét xử sơ thẩm nguyên đơn không kháng cáo phần này nên không đề cập.

Tại phiên tòa hôm nay; nguyên đơn đồng ý thanh toán tất cả các khoản cho bị đơn với tổng số tiền là 250.000.000đ; qua tính toán thì số tiền này cao hơn tổng số tiền mà cấp sơ thẩm buộc thanh toán cộng với tiền sản lượng cà phê năm 2018 mà bị đơn yêu cầu; xét đây là sự tự nguyện của đương sự nên cần ghi nhận.

[4] Đối với diện tích đất thuộc thửa 23, tờ bản đồ số 20, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng hiện nay thuộc diện tích đất của Công ty Đa Dâng thuê của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Quá trình giải quyết vụ án Công ty Đa Dâng không tranh chấp và không yêu cầu gì nên không xem xét. Nếu sau này các bên phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

[5] Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tài sản tại giai đoạn sơ thẩm là 13.642.000đ. Vợ chồng ông Th, bà Th đã nộp tạm ứng số tiền 4.260.000đ (đã quyết toán xong), bà H đã nộp số tiền 9.382.000đ. Do chấp nhận một phần khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn nên mỗi bên phải chịu  $\frac{1}{2}$  chi phí nói trên là phù hợp nên buộc vợ chồng ông Th, bà Th phải có trách nhiệm thanh toán lại cho bà H số tiền 2.561.000đ là có căn cứ.

[6] Như đã phân tích, do ông Ph đã chết nên cần buộc vợ chồng ông Thành, và Thuân phải có trách nhiệm thanh toán cho bà H và các con của ông Ph, bà H là chị Phương và anh Hoài An; cấp sơ thẩm chỉ buộc nguyên đơn thanh toán cho bà H là không chính xác nên cần sửa lại cách tuyên này.

[7] Với những nhận định trên, cần chấp nhận một phần kháng cáo của bà H, sửa bản án sơ thẩm.

[8] Về án phí: Vợ chồng ông Thành, bà Thuần phải án phí Dân sự sơ thẩm có với giá trị tài sản phải thanh toán cho bà H là 12.500.000đ (250.000.000đ x 5%); bà H phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên.

Do sửa án nên bà H không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, các Điều 157, 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 697, 698, 699, 700, 701 và Điều 702 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Căn cứ các khoản 4, 5 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của Bà Dương Thị H.

Tuyên xử:

1. Xác định thêm quan hệ tranh chấp của vụ án là “Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại”.

2. Xác định chị Trần Phương Dương và Anh Trần Dương Hoài A là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

3. Xác định yêu cầu của Bà Dương Thị H là “Yêu cầu phản tố”.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Trần Lê Th, bà Trần Thị Th về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại" đối với Bà Dương Thị H.

4.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất ngày 25/12/2010) giữa vợ chồng ông Trần Lê Th, bà Trần Thị Th và vợ chồng Bà Dương Thị H, ông Trần Lê Ph đối với lô đất có diện tích 498m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 117, tờ bản đồ số 36, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng có hiệu lực.

4.2. Vợ chồng ông Trần Lê Th, bà Trần Thị Th được sử dụng lô đất có diện tích 498m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 117, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (có họa đồ đo đạc hiện trạng thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thực hiện ngày 07/5/2019 kèm theo).

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

4.3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Bà Dương Thị H về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất” đối với vợ chồng ông Trần Lê Th, bà Trần Thị Th.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Bà Dương Thị H hủy về việc yêu cầu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng đất ngày 25/12/2010; yêu cầu nguyên đơn tháo dỡ công trình trên đất và trả lại diện tích đất 498m, thuộc một phần thửa 117, tờ bản đồ số 36, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

6. Buộc vợ chồng ông Th, bà Th có trách nhiệm thanh toán cho Bà Dương Thị H, chị Trần Phương Dương và Anh Trần Dương Hoài A số tiền 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng).

7. Về chi phí tố tụng: Buộc vợ chồng ông Trần Lê Th, bà Trần Thị Th và Bà Dương Thị H mỗi bên phải chịu 6.821.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tài sản. Vợ chồng ông Th, bà Th phải thanh toán lại cho Bà Dương Thị H số tiền 2.561.000đ (hai triệu năm trăm sáu mươi một nghìn đồng).

8. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Vợ chồng ông Trần Lê Th, bà Trần Thị Th phải chịu 12.500.000đ án phí Dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 720.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0000840 ngày 03/12/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông Th, bà Th còn phải nộp 11.780.000đ.

Bà Dương Thị H phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 3.550.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0001180 ngày 13/5/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Bà H được nhận lại 3.250.000đ án phí còn thừa.

- Án phí phúc thẩm: Bà Dương Thị H phải chịu 300.000đ án phí Dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010710 ngày 05/10/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Bà H đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

9. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án Dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV &THA (01);
- TAND huyện L (01);
- Chi cục THADS huyện L (01);
- Đương sự (05);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

**Huỳnh Châu Thạch**