

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 17/2022/DS-PT.

Ngày 13/01/2022.

“Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Tuyết

Các Thẩm phán: Ông Trần Duy Phương

Ông Nguyễn Tấn Đức

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Hoàng Văn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:* Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 13/01/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 285/2021/DS-PT ngày 07 tháng 12 năm 2021 về việc kiện: “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 165/2021/DS-ST ngày 19/10/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 282/2021/QĐ-PT ngày 29/12/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lương Thị H và ông Nguyễn Mạnh C.

Địa chỉ: phường T, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Mạnh C là: Bà Lương Thị H (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Lê Đình L và bà Hà Thị Lam H.

Địa chỉ: phường T, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk (ông Lê Đình L có mặt, bà Hà Thị Lam H vắng mặt) .

- Đại diện theo ủy quyền của ông Lê Đình L và bà Hà Thị Lam H là: Ông Đỗ Xuân N (có mặt).

Địa chỉ: xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

+ Ông Lê Đình Tuấn A, ông Lê Đình Tuấn T, ông Lê Đình Tuấn N

Cùng địa chỉ: phường S, quận T, thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Đình Tuấn H; Địa chỉ: phường T, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

5. Người kháng cáo: Bị đơn ông Lê Đình L và bà Hà Thị Lam H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Lê Đình Tuấn A, ông Lê Đình Tuấn T, ông Lê Đình Tuấn N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Lương Thị H trình bày: Ngày 07/11/2016 gia đình tôi có mua của ông Lê Đình L và bà Hà Thị Lam H lô đất hẻm TP Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk mặt đường hẻm rộng 13m, dài 25 m với giá tiền là 320.000.000 đồng. Khi mua do ông L đo đạc, căng dây đóng cột sau này ông L đo lại bằng máy thì chiều dài đúng là 26,80m. Tôi đã trả đủ cho ông L số tiền 320.000.000 đồng các bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng, ông L bà H hứa hẹn ngày 19/6/2020 là làm xong thủ tục sang tên cho tôi, nhưng cho đến nay ông L, bà H mới chỉ làm thủ tục tách thửa diện tích đất chuyển nhượng cho gia đình tôi đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột (Trích lục bản đồ địa chính số 9123TLCNBMT, thửa đất số 121, tờ bản đồ số 18 do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 16/7/2020. Hiện nay chỉ còn ký hợp đồng công chứng là xong nhưng ông L bà H khát lần cố tình không thực hiện việc làm thủ tục sang tên cho gia đình tôi, ông L nói lý do không có tiền tôi đã cho ông L ứng 1.800.000 đồng tiền chi phí công chứng nhưng ông L, bà H vẫn không thực hiện hợp đồng làm thủ tục sang tên cho tôi. Khoảng tháng 7 năm 2020 gia đình tôi và gia đình ông L có thỏa thuận chuyển nhượng thêm 1,2 m x 13m với giá 40.000.000 đồng và chúng tôi đã lập lại hợp đồng chuyển nhượng với diện tích là 13m x 28m với giá 360.000.000 đồng. Tôi đã đưa cho ông L được tổng cộng số tiền là 350.000.000 đồng còn 10.000.000 đồng thì khi nào làm thủ tục sang tên xong thì tôi sẽ đưa hết cho ông L. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 07/11/2016 thì ông L đã giao đất và gia đình tôi đã nhận quản lý và sử dụng cho đến nay. Tôi đã làm đơn lên UBND phường Tân Thành để giải quyết, ngày 01/10/2020 UBND phường Tân Thành đã mời 02 gia đình để giải quyết. Tại UBND phường Tân Thành ông L, bà H xin thêm thời gian 20 ngày (từ ngày 01/10/2020 đến 21/10/2020) để thực hiện nhưng đã quá thời gian thỏa thuận ông L, bà H vẫn cố tình không thực hiện hợp đồng.

Ngày 24/11/2020 UBND phường Tân Thành đã mời gia đình tôi và ông L, bà H ký công chứng hợp đồng, ông L nại ra lý do là các con đi làm ăn xa chưa gửi văn bản ủy quyền về nên chưa ký được và xin thêm thời gian nhưng ông L, bà H vẫn cố tình không thực hiện ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tôi. Do vậy gia đình tôi đã làm đơn khởi kiện đến Tòa án đề nghị giải quyết buộc ông Lê Đình L và bà Hà Thị Lam H phải thực hiện theo hợp đồng mà hai bên đã ký kết ngày 07/11/2016 để làm thủ tục sang tên cho gia đình tôi. Nay ông ông L, bà H không thực hiện hợp đồng, làm thủ tục sang tên cho gia đình

tôi mà lại làm đơn yêu cầu phản tố đưa ra lý do theo sổ hộ khẩu gia đình ông ngày 04/01/2006 thì gia đình ông L còn 4 người con Lê Đình Tuấn A, sinh năm 1980; Lê Đình Tuấn T, sinh năm 1982; Lê Đình Tuấn N, sinh năm 1983; Lê Đình Tuấn H, sinh năm 2002 chưa ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/11/2016 nên đề nghị Tòa án không chấp nhận đơn khởi kiện của gia đình tôi và cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/11/2016 giữa gia đình tôi và gia đình ông L vô hiệu là không có căn cứ pháp luật bởi lẽ: Về nguồn gốc đất này là của ông L và bà N vợ đầu của ông Lùng năm 1995 ông L ly hôn với bà N thì Tòa án đã quyết định giao toàn bộ tài sản nhà và đất tại địa chỉ 33 Y Ôn, thành phố Buôn Ma Thuột cho ông Lê Đình L và ông L có trách nhiệm bù tiền chênh lệch cho bà N 80.000.000 đồng như vậy tài sản nhà đất thuộc quyền sở hữu riêng của ông L. Các con của ông L là: Lê Đình Tuấn A; Lê Đình Tuấn T, đã đi theo mẹ là bà N và đã chuyển hộ khẩu đi thành phố Hồ Chí Minh từ lâu, những người này đã có gia đình và không sống chung cùng ông L.

Sau này ông L mới kết hôn với bà H sinh được một con là Lê Đình Tuấn H, sinh năm 2002. Hiện tại trong sổ hộ khẩu của nhà ông L chỉ có 03 khẩu đó là ông Lê Đình L, bà Hà Thị Lam H và con Lê Đình Tuấn H. Ngày 07/11/2016 khi các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì cháu H chưa đủ 14 tuổi nên không được ký vào hợp đồng nên bố hoặc mẹ là người giám hộ ký là đủ. Như vậy có thể khẳng định tài sản đất đai tại số nhà 33 Y Ôn, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk là tài sản riêng ông Lê Đình L, việc ông L đưa ra lý do các con của ông không ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để không thực hiện hợp đồng là không có căn cứ. Mặt khác khi ký kết hợp đồng sang nhượng với gia đình tôi và khi nhận tiền của gia đình tôi cách đây hơn 4 năm ông L không có ý kiến gì về con cái ký hay không ký, đến bây giờ giá đất lên cao thì ông L lại đưa ra lý do các con không ký và làm đơn yêu cầu phản tố cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/11/2016 là vô hiệu là nhằm trốn tránh nghĩa vụ việc thực hiện hợp đồng.

Vậy tôi tiếp tục đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi, ông Nguyễn Mạnh C với ông Lê Đình L, bà Hà Thị Lam H ký ngày 7/11/2016; Không chấp nhận đơn yêu cầu phản tố của ông Lê Đình L, bà Hà Thị Lam H và đơn yêu cầu độc lập của ông Lê Đình Tuấn A, ông Lê Đình Tuấn T, ông Lê Đình Tuấn N về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

*** Bị đơn ông Lê Đình L và bà Hà Thị Lam H có đơn yêu cầu phản tố trình bày:** Vào ngày 22/10/2016 hai vợ chồng tôi có ký Hợp đồng vay tiền của bà Lương Thị H và ông Nguyễn Mạnh C với số tiền 1.200.000.000 đồng và được Công chứng chứng nhận và trong quá trình vay tiền thì chúng tôi có thể chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CG 148061 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 13/01/2017 cho bà Lương Thị H, và ông Nguyễn Mạnh C. thực tế chúng tôi chỉ vay 1.100.000.000 đồng. Nhưng trong Hợp đồng ghi là 1.200.000.000 đồng là cộng lãi vay trong thời hạn vay 2 tháng. Tuy nhiên vợ chồng tôi đã ký thì chúng tôi không có ý kiến gì. Đến ngày 7/11/2016 thì bà Lương Thị H và ông Nguyễn Mạnh C đã yêu cầu chúng tôi phải ký hợp đồng

chuyển nhượng diện tích đất 13m x 28m với giá 360.000.000 đồng và theo hợp đồng vay tiền có bảo đảm quyền sử dụng đất thì bà H và ông C đã ghi và ký tên là đã nhận 300.000.000 đồng và còn nợ của bà Lương Thị H và ông Nguyễn Mạnh C 900.000.000 đồng, cho tới ngày 23/02/2017 thì tôi đã trả đủ cho bà H và ông C số tiền 900.000.000 đồng. Tuy nhiên trong quá trình thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 13m x 28m với giá 360.000.000 đồng (thực tế đã nhận 350.000.000 đồng, còn 10.000.000 đồng hẹn khi nào xong giấy tờ thì trả hết), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Lê Đình L có kèm theo nội dung của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CG 148061 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 13/01/2017. Thì hiện nay theo sổ hộ khẩu gia đình chúng tôi ngày 04/01/2006 thì gia đình gồm có 4 người con gồm: Lê Đình Tuấn A, Lê Đình Tuấn T, Lê Đình Tuấn N, Lê Đình Tuấn H, chưa ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Việc hai vợ chồng chúng tôi tự ý ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lương Thị H và ông Nguyễn Mạnh C là chưa thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Vì vậy, chúng tôi vẫn giữ nguyên nội dung đơn yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án xem xét giải quyết: Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc “*Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” và Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 7/11/2016 với diện tích đất 13m x 28m với giá 360.000.000 đồng là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Đình Tuấn A, Lê Đình Tuấn T, Lê Đình Tuấn N có yêu cầu độc lập trình bày :

Theo yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị H và ông Nguyễn Mạnh C, Trong vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý vụ án số: 717/2020/TLST-DS ngày 02/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk về việc “*Yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Thì ông Lê Đình Tuấn A, ông Lê Đình Tuấn T, ông Lê Đình Tuấn N, phát hiện vào ngày 22/10/2016 ông Lê Đình L có ký Hợp đồng vay tiền của bà Lương Thị H và ông Nguyễn Mạnh C với số tiền 1.200.000.000 đồng. Trong quá trình vay tiền thì ông L đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CG 148061 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 13/01/2017 của cả hộ gia đình ông Lê Đình L cho bà Lương Thị H và ông Nguyễn Mạnh C. Đến ngày 7/11/2016 thì bà H và ông C đã yêu cầu ông Lê Đình L phải ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 13m x 28 m với giá 360.000.000 đồng. Theo hợp đồng vay tiền để bảo đảm khoản vay ông L đã thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp. Sau đó thì ông Lê Đình L đã ghi và ký tên là đã nhận 300.000.000 đồng và còn nợ bà H, ông C 900.000.000 đồng, cho tới ngày 23/02/2017 thì ông L đã trả số tiền 900.000.000 đồng. Bà H, ông C đã nhận đủ tự ghi và ký tên. Tuy nhiên trong quá trình thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích 13m x 28m đất nông nghiệp với giá 360.000.000 đồng thì theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Lê Đình L có kèm theo nội dung của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CG 148061 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 13/01/2017. Theo sổ hộ khẩu gia đình ngày 04/01/2006 thì ngoài ông L còn có

ông Lê Đình Tuấn A, sinh năm: 1980; ông Lê Đình Tuấn T, sinh năm: 1982; ông Lê Đình Tuấn N, sinh năm: 1983 chưa ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 7/11/2016. Nhận thấy việc ông L ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp cho bà Lương Thị H, và ông Nguyễn Mạnh C chưa được sự đồng ý của các con ông L là ông Lê Đình Tuấn A, ông Lê Đình Tuấn T, ông Lê Đình Tuấn N là chưa thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Vì vậy, đề nghị Tòa án tuyên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị H và ông Nguyễn Mạnh C và chấp nhận đơn khởi kiện độc lập của chúng tôi Tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 7/11/2016 giữa người sang nhượng là ông Lê Đình L và người nhận sang nhượng là bà Lương Thị H và ông Nguyễn Mạnh C đối với diện tích đất 13m x 28m với giá 360.000.000 đồng, Địa chỉ diện tích đất số: 33/6 Y Ôn, phường Tân Thành, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Đối với ông Lê Đình Tuấn H tòa án đã triệu tập nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 165/2021/DS-ST ngày 19/10/2021, Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột quyết định:

1. Căn cứ các Điều 26, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 106, Điều 108, Điều 424, Điều 425, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 129 BLDS năm 2015, Áp dụng Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Lương Thị H và ông Nguyễn Mạnh C. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lương Thị H, ông Nguyễn Mạnh C và ông Lê Đình L, bà Hà Thị Lam H ký ngày 7/11/2016 diện tích đất 352,8 m² nằm một phần trong thửa đất số 83, tờ bản đồ số 18 tại phường Tân Thành, thành phố Buôn Ma Thuột đã được UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CG 148061 ngày 13/1/2017 cho hộ ông Lê Đình L có tứ cận như sau:

Phía bắc giáp thửa đất số 120 dài 26,8m;

Phía Đông giáp đường mương nước dài 13m;

Phía Nam giáp thửa đất 100,101,103,104,105 dài 27,6m;

Phía Tây giáp thửa đất số 94, 06 dài 13m.

Ông Lê Đình L, bà Hà Thị Lam H có trách nhiệm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc) số CG 148061 được UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 13/1/2017, thửa đất số 83, tờ bản đồ số 18 tại phường Tân Thành, thành phố Buôn Ma Thuột cho bà Lương Thị H và ông Nguyễn Mạnh C. Bà Lương Thị H và ông Nguyễn Mạnh C được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm các thủ tục chuyển quyền sở hữu, sử dụng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Bà Lương Thị H và ông Nguyễn Mạnh C có trách nhiệm thanh toán số tiền 10.000.000đ cho ông Lê Đình L, bà Hà Thị Lam H.

Bác đơn kiện phải tố của ông Lê Đình L, bà Hà Thị Lam H và đơn yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Lê Đình Tuấn A, ông Lê Đình Tuấn T, ông Lê Đình Tuấn N về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lương Thị H và ông Nguyễn Mạnh C và ông Lê Đình L, bà Hà Thị Lam H ký ngày 7/11/2016 vô hiệu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và thẩm định lại giá tài sản và quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 01/11/2021, bị đơn ông Lê Đình L, bà Hà Thị Lam H nộp đơn kháng cáo và ngày 15/11/2021 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Lê Đình Tuấn A, ông Lê Đình Tuấn , ông Lê Đình Tuấn N nộp đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 165/2021/DS-ST ngày 19/10/2021 của Tòa án nhân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk theo hướng sửa bản án sơ thẩm bác đơn kháng cáo của nguyên đơn. Chấp nhận đơn phản tố của bị đơn và đơn yêu cầu độc lập của người có quyền, nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu độc lập và nội dung đơn kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Lê Đình L, bà Hà Thị Lam H, ông Lê Đình Tuấn A, ông Lê Đình Tuấn T, ông Lê Đình Tuấn N giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 165/2021/DS-ST ngày 19/10/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Lê Đình L, bà Hà Thị Lam H, ông Lê Đình Tuấn A, ông Lê Đình Tuấn T, ông Lê Đình Tuấn N trong hạn luật định ông Lê Đình L được miễn nộp tiền tạm ứng án phí và bà Hà Thị Lam H, ông Lê Đình Tuấn A, ông Lê Đình Tuấn T, ông Lê Đình Tuấn N đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét đơn kháng cáo của ông Lê Đình L, bà Hà Thị Lam H, ông Lê Đình Tuấn A, ông Lê Đình Tuấn T, ông Lê Đình Tuấn N, Hội đồng xét xử

thấy rằng: Về nguồn gốc đất mà ông Lê Đình L và bà Hà Thị Lam H chuyển nhượng cho bà Lương Thị H và ông Nguyễn Mạnh C tại thửa đất số 83, tờ bản đồ số 18 có diện tích 352,8m² tại phường Tân Thành, thành phố Buôn Ma Thuột có nguồn gốc, ngày 10/7/1980 ông Lê Đình L và bà Trịnh Thị N nhận chuyển nhượng của ông Khúc Ngọc C. Vào năm 1994, ông L đã bỏ tiền mua ½ giá trị căn nhà đất 237 Độc Lập (nay là 33/6 Y Ôn, TP Buôn Ma Thuột) tại cơ quan Thi hành án thị xã Buôn Ma Thuột của bà N (người phải thi hành án) để thi hành án các khoản nợ của bà N. Do vậy đây là tài sản riêng của ông Lê Đình L. Thời điểm này các ông Lê Đình Tuấn A, ông Lê Đình Tuấn T, ông Lê Đình Tuấn N là con của ông L, bà N còn nhỏ chưa có công sức đóng vào việc hình thành tài sản này, quá trình giải quyết vụ án cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh các ông có đóng góp công sức duy trì hoặc tôn tạo làm tăng giá trị tài sản này. Đối với hợp đồng chuyển nhượng được ký kết giữa các bên được thực hiện từ 07/11/2016, sau đó các bên có thoả thuận chuyển nhượng thêm một phần diện tích đất là 1,2m x 13m với giá 40.000.000 đồng và các bên cũng đã lập lại hợp đồng chuyển nhượng với diện tích là 13m x 28m với giá 360.000.000 đồng. Bà H, ông C đã thanh toán số tiền 350.000.000 đồng cho ông L và bà H còn lại 10.000.000 đồng khi nào xong giấy tờ thì có nghĩa vụ bàn giao. Khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng các bên hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, không bị lừa dối, ép buộc. Mặc dù hợp đồng ký kết giữa các bên không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, các bên đã giao tiền và nhận đất sử dụng ổn định từ 2016 cho đến nay. Mặt khác, diện tích đất ông L, bà H chuyển nhượng cho bà H, ông C được quy hoạch là đất ở đô thị và có kế hoạch chuyển mục đích sang đất ở, phần diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông L, bà H được hợp thửa vào thửa đất số 105 tờ bản đồ số 8, diện tích 110,8m² mang tên bà Lương Thị H (thửa đất liền kề phía Nam giáp với đất chuyển nhượng). Như vậy, diện tích đất chuyển nhượng là đất nông nghiệp nhưng phù hợp quy hoạch đất ở đô thị và được phép chuyển đổi mục đích sang đất ở và được hợp thửa vào diện tích đất mà bà Lương Thị H đã nhận chuyển nhượng của ông Th. Nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận đơn khởi kiện của bà Lương Thị H và ông Nguyễn Mạnh C. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lương Thị H, ông Nguyễn Mạnh C và ông Lê Đình L, bà Hà Thị Lam H. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên không chấp nhận đơn khởi kiện phản tố của ông Lê Đình L, bà Hà Thị Lam H và đơn yêu cầu độc lập của ông Lê Đình Tuấn A, ông Lê Đình Tuấn T, ông Lê Đình Tuấn N là có cơ sở, đúng pháp luật.

Từ những phân tích ở trên, xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Đình L, bà Hà Thị Lam H, ông Lê Đình Tuấn A, ông Lê Đình Tuấn T, ông Lê Đình Tuấn N. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 165/2021/DS-ST ngày 19/10/2021 của Tòa án nhân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[3]. Về chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và thẩm định lại giá tài sản. Ông Lê Đình L, bà Hà Thị Lam H phải chịu 12.000.000 đồng, được khấu trừ số tiền đã nộp tại Tòa án để chi phí.

[4]. Về án phí:

[4.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[4.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận đơn kháng cáo nên bà Hà Thị Lam H, ông Lê Đình Tuấn A, ông Lê Đình Tuấn T, ông Lê Đình Tuấn H phải chịu án phí án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Ông Lê Đình L được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự:

- Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Lê Đình L, bà Hà Thị Lam H, ông Lê Đình Tuấn A, ông Lê Đình Tuấn T, ông Lê Đình Tuấn N - Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 165/2021/DS-ST ngày 19/10/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ các Điều 106, Điều 108, Điều 424, Điều 425, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 129 BLDS năm 2015, Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[3] Tuyên xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Lương Thị H và ông Nguyễn Mạnh C. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lương Thị H, ông Nguyễn Mạnh C và ông Lê Đình L, bà Hà Thị Lam H ký ngày 07/11/2016 diện tích đất 352,8 m² nằm một phần trong thửa đất số 83, tờ bản đồ số 18 tại phường Tân Thành, thành phố Buôn Ma Thuột đã được UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CG 148061 ngày 13/01/2017 cho hộ ông Lê Đình L có tứ cận như sau:

Phía bắc giáp thửa đất số 120 dài 26,8m; Phía Đông giáp đường mương nước dài 13m; Phía Nam giáp thửa đất 100,101,103,104,105 dài 27,6m; Phía Tây giáp thửa đất số 94, 06 dài 13m.

Ông Lê Đình L, bà Hà Thị Lam H có trách nhiệm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc) số CG 148061 được Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 13/01/2017, thửa đất số 83, tờ bản đồ số 18 tại phường Tân Thành, thành phố Buôn Ma Thuột cho bà Lương Thị H và ông Nguyễn Mạnh C. Bà Lương Thị H và ông Nguyễn Mạnh C được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm các thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Bà Lương Thị H và ông Nguyễn Mạnh C có trách nhiệm thanh toán số tiền 10.000.000đ cho ông Lê Đình L, bà Hà Thị Lam H.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Lê Đình L, bà Hà Thị Lam H về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lương Thị H, ông Nguyễn Mạnh C với ông Lê Đình L, bà Hà Thị Lam H ký ngày 07/11/2016 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Lê Đình Tuấn A, ông Lê Đình Tuấn T, ông Lê Đình Tuấn N về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lương Thị H, ông Nguyễn Mạnh C với ông Lê Đình L, bà Hà Thị Lam H ký ngày 07/11/2016 vô hiệu .

[4]. Về chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và thẩm định lại giá tài sản. Ông Lê Đình L, bà Nguyễn Thị Lam H phải chịu 12.000.000 đồng, được khấu trừ số tiền đã nộp tại Tòa án để chi phí.

[5] Về án phí:

[5.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hà Thị Lam H phải chịu 300.000 đồng án phí DSST. Được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà ông Đỗ Anh T nộp thay theo biên lai số AA/2019/0013579 ngày 18/12/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự TP Buôn Ma Thuột. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Lê Đình L (vì là người cao tuổi).

Ông Lê Đình Tuấn N phải chịu 300.000 đồng án phí DSST. Được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà ông Đỗ Anh T nộp thay theo biên lai số AA/2019/0013749 ngày 20/01/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự TP Buôn Ma Thuột.

Ông Lê Đình Tuấn T phải chịu 300.000 đồng án phí DSST. Được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà ông Đỗ Anh T nộp thay theo biên lai số AA/2019/0013748 ngày 20/1/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự TP Buôn Ma Thuột.

Ông Lê Đình Tuấn A phải chịu 300.000 đồng án phí DSST. Được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà ông Đỗ Anh T nộp thay theo biên lai số AA/2019/0013747 ngày 20/1/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự TP Buôn Ma Thuột.

Bà Lương Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ số tiền tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2019/0013418 ngày 26/11/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự TP Buôn Ma Thuột. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Mạnh C (vì là người cao tuổi).

[5.2] Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Lê Đình L được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

- Bà Hà Thị Lam H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng mà bà Trần Thị Huyền T nộp thay bà Hà Thị Lam H theo biên lai thu số 60AA/2021/0009684 ngày 15/11/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột.

- Các ông Lê Đình Tuấn A, ông Lê Đình Tuấn T, ông Lê Đình Tuấn N mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng mỗi người mà bà Trần Thị Huyền T nộp thay cho ông Lê Đình Tuấn A theo biên lai thu số 60AA/2021/0009743 ngày 26/11/2021, nộp thay ông Lê Đình Tuấn T theo biên lai thu số 60AA/2021/0009741 ngày 26/11/2021, nộp thay ông Lê Đình Tuấn N theo biên lai thu số 60AA/2021/0009742 ngày 26/11/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

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

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật THADS thì người được thi hành án, 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, điều 7 và điều 9 Luật THADS; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật THADS.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp Buôn Ma Thuột;
- Dương sự;
- Lưu: VT, HS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THÂM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Đinh Thị Tuyết