

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **332/2024/DS-PT**

Ngày 09/12/2024.

*V/v: Tranh chấp HĐ chuyển  
nhượng QSD đất; Thực hiện  
nghĩa vụ do người chết để lại*

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

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HOÀ 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 Lưu Thị Thu Hương.

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Hạnh Vân; Bà Nguyễn Thị Nhung.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Vũ Đức Anh - Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 09 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 227/2024/TLPT-DS ngày 07/10/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DSST ngày 21/6/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 277/2024/QĐXX-PT ngày 24/10/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 293/2024/QĐ-PT ngày 18/11/2024 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Lê Minh H; Địa chỉ: Số H L, TDP B, phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

**- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:** Ông Lê Văn K – Công ty L1; Địa chỉ: E H, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

**- Người đại diện theo ủy quyền:** Nguyễn Quốc V; Địa chỉ: G L, TDP B, phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

**- Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Kim P; địa chỉ: Thôn G, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

**Người đại diện theo ủy quyền:** Bà Nguyễn Thị Thu H1; Địa chỉ: Khu D, L, khu phố G, phường L, TP B, tỉnh Đồng Nai, có mặt.

**- Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:** Ông Lê Tấn T; Địa chỉ: TDP A, phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

**Người đại diện theo ủy quyền:** Bà Nguyễn Thị Thu H1; Địa chỉ: Khu D, L, khu phố G, phường L, TP B, tỉnh Đồng Nai, có mặt.

***Người làm chứng:***

1. Bà Nguyễn Thị H2; Địa chỉ: TDP D, phường Đ, thị xã B, Đ, vắng mặt.
2. Ông Phạm Anh D; Địa chỉ: TDP D, phường Đ, thị xã B, Đ, vắng mặt.
3. Ông Thừa Trung T1; Địa chỉ: TDP D, phường Đ, thị xã B, Đ, vắng mặt.
4. Ông Trần Văn D1; Địa chỉ: TDP D, phường Đ, thị xã B, Đ, vắng mặt.
5. Bà Nguyễn Thị Minh H3; Địa chỉ: I H, phường T, thị xã B, Đ, vắng mặt.
6. Ông Đặng Xuân T2; Địa chỉ: TDP D, phường Đ, thị xã B, Đ, vắng mặt.
7. Ông Huỳnh Duy H4; Địa chỉ: TDP D, phường Đ, thị xã B, Đ, vắng mặt.
8. Ông Lê Văn T3; Địa chỉ: TDP A, phường Đ, thị xã B, Đ, vắng mặt.
9. Ông Viên Đình N; Địa chỉ: TDP D, phường Đ, thị xã B, Đ, vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***- Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Quốc V trình bày:***

Ngày 06/3/1995, bà Lê Thị H5 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 459757, tờ bản đồ số 9, thửa số 99, diện tích 5.370m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã Đ, huyện K (N là TDP D, phường Đ, thị xã B, Đ).

Bà H5 có 02 người con là bà Nguyễn Thị Kim P và ông Nguyễn Duy L, ngoài ra không còn ai khác.

Vào năm 2002, sau khi bà H5 chết, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên đang được thế chấp cho ngân hàng A chi nhánh B. Đến hạn trả ngân hàng nhưng không có tiền trả nên ông Nguyễn Duy L đã thỏa thuận sang nhượng toàn bộ thửa đất trên cho ông H, số tiền chuyển nhượng là 10.000.000 đồng, ông H đã đưa trước 6.500.000 đồng có giấy viết tay do ông Trần Đình P1 viết hộ và làm chứng.

Sau khi giao 6.500.000 đồng, ông L cùng ông H ra Ngân hàng để trả số tiền là 4.900.000 đồng, còn lại 1.600.000 đồng ông Linh chi T4 cá nhân. Ông L thỏa thuận với ông H khi nào làm xong thủ tục sang nhượng tại chính quyền địa phương ông H sẽ giao hết số tiền là 3.500.000 đồng.

Sau đó ông H và ông L đến UBND xã Đ để làm thủ tục thì ông L bị Công an bắt. Sau đó, toàn bộ giấy tờ bao gồm giấy mua bán và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên bị công an xã Đ thu giữ.

Ông L đi tù từ 2002 đến 2004 ông L chấp hành xong án về địa phương. Sau khi trở về địa phương ông L không thực hiện tiếp việc chuyển nhượng đất cho ông H mà còn giành lại lô đất trên. Sau khi mua lô đất trên, ông H đã khai phá và đầu tư chăm sóc toàn bộ rẫy cà phê và có đóng thuế nhưng bị thất lạc.

Năm 2004, ông H có làm đơn khiếu kiện lên UBND xã Đ. Năm 2006, UBND xã Đ triệu tập hai bên để lập biên bản hòa giải. Ông H đề nghị được nhận 65% mảnh đất tương ứng với số tiền ông H đã đưa trước nhưng hai bên không thống nhất được. Sau đó ông H vẫn canh tác thửa đất đó một thời gian, ông H có gặp ông L nhưng

ông L chỉ hứa nào ông khỏe thì ông sẽ làm. Giữa năm 2020 ông H tiếp tục nộp đơn khiếu nại lên UBND phường Đ, thì cuối năm 2020 ông L chết.

Sau khi bà H5 và ông L chết thì bà P là người duy nhất thừa kế thừa đất trên. Ngày 05/02/2021, bà P chuyển nhượng thừa đất trên cho ông Lê Tấn T.

Nay ông H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Kim P phải giao lại 65% của một phần hai diện tích thửa đất nói trên, cụ thể bà P phải giao lại cho ông H 12,285m (mét ngang) theo số liệu đo đạc tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ ngày 25/4/2024, diện tích đất trên nằm trong lô đất có tổng diện tích 5.370m<sup>2</sup>, thửa đất số 99, tờ bản đồ số 09. Lô đất tọa lạc tại TDP D, phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, đất có tứ cận: Đông giáp đất ông Lê Tấn T; phía Tây giáp đất bà S; phía Nam giáp đất ông T5 và phía Bắc giáp đường T. Lô đất được UBND thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 459757, ngày 06/03/1995.

Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì ông H yêu cầu bà P phải trả tiền bồi thường do chênh lệch giá đối với diện tích đất 12,285m (mét ngang) theo giá thị trường tại thời điểm Tòa án đi định giá là 70.000.000đ/01m ngang.

***Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền và nghĩa vụ liên quan trình bày:***

Bà Lê Thị H5, sinh năm 1955 (Đã chết) có hai người con là bà P và ông Nguyễn Duy L, hiện nay ông L đã chết.

Khi còn sống, bà H5 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 459757, cấp ngày 06/03/1995 đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 09, có diện tích 5.370m<sup>2</sup>, với mục đích sử dụng là đất khu dân cư, thời hạn ổn định. Thửa đất tọa lạc tại xã Đ, huyện K (nay là TDP D, phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk).

Năm 2002, bà H5 mất nhưng không để lại di chúc, thửa đất đó bà P và ông L được thừa kế theo quy định của pháp luật tuy nhiên ông bà chưa thực hiện các thủ tục nhận thừa kế thửa đất nói trên. Do đó, giấy chứng nhận vẫn đứng tên bà H5. Đối với sự việc ông L chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nói trên cho ông Lê Minh H với tổng giá trị là 10.000.000đ, bà P hoàn toàn không biết do ông L không nói với bà cũng như không thông qua ý kiến của bà về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Khi được hỏi đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông L trả lời là ông đang giữ và đất đang được cho thuê để lấy tiền sử dụng chi tiêu hằng ngày. Trước đó, đất cũng được cho thuê nên bà P không có bất kỳ nghi ngờ nào. Bên cạnh đó, do bà P lấy chồng xa nhà, cư trú tại Thôn G, xã T, huyện K nên không nắm được thông tin về việc ông L đã tự ý thực hiện việc mua bán với ông Lê Minh H.

Năm 2002, ông L bị bắt đến năm 2004 trở về địa phương sinh sống, lúc đó bà P đã yêu cầu ông L giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P thì ông L cho biết giấy tờ này đang được ông Năm H6, ông T2, ông N1 là các cựu chiến binh cất giữ hộ. Bà P cùng với cậu của mình là ông T3 đến nhà ông Năm H6, ông T2, ông N1 làm việc để xin lại. Ông Năm H6, ông T2, ông N1 cho biết ông Nguyễn Duy L thường xuyên uống rượu bia, đánh bài bạc sợ lấy sổ đỏ cầm cố nên ông giữ hộ và sẽ trả lại cho bà P. Sau khi lấy lại được giấy chứng nhận, bà P đã giữ từ thời điểm đó cho đến ngày thực hiện thủ tục nhận thừa kế.

Giữa năm 2020, khi chăm sóc ông L bị bệnh thì bà P nhận được thông báo từ dân làng là ông H đang giăng dây chia đất làm hai. Bà P đã đến kiểm tra thì thấy ông H7 đang đóng cọc, giăng dây để chia đất, bà P đã yêu cầu ông H dừng ngay hành vi xâm chiếm đất của bà H5 để lại thì được biết giao dịch giữa ông L và ông Lê Minh H.

Ông Lê Minh H là người trong thôn nên biết rõ trong quá trình sinh sống tại địa phương ông L thường xuyên say xỉn, không tỉnh táo, hay đánh bài bạc, không làm chủ được bản thân. Bên cạnh đó, ông H biết rõ bà H5 có hai người con là bà P và ông L. Tuy nhiên, Ông Lê Minh H vẫn thực hiện giao dịch với ông L mà không thông báo cho bà P được biết. Tổng số tiền là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) nhưng ông Lê Minh H cũng chỉ mới đặt cọc trước 6,5 triệu đồng, chưa thanh toán hết số tiền chuyển nhượng, cũng không có hợp đồng chuyển nhượng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận theo quy định của pháp luật.

Ông Lê Minh H đã được xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông L không phải là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Việc hứa hẹn giữa hai bên bà P không biết và cũng chỉ từ phía ông Lê Minh H khai báo. Sau sự việc ông Lê Minh H phân chia đất, bà P đã xác nhận lại thông tin với ông L thì ông L cho biết không muốn chuyển nhượng đất cho ông H và đã báo với ông H vào thời điểm sau khi ra tù về lại địa phương và muốn lấy lại đất canh tác nhưng ông H không đồng ý. Tuy nhiên, do lô đất này thuộc sở hữu chung nên ông L không có quyền chuyển nhượng nếu không có sự đồng ý của bà P.

Cuối năm 2021, ông L mất, bà P là người thừa kế hợp pháp duy nhất theo quy định của pháp luật nên bà P đã làm thủ tục xác nhận thừa kế quyền sử dụng đất nói trên tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã B vào ngày 21/01/2021. Tháng 02/2021 bà P đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho ông Lê Tấn T.

Nay ông Lê Minh H yêu cầu bà P giao trả lại 65% của một phần hai diện tích thửa đất số 99, tờ bản đồ số 9 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 459757, cấp ngày 06/03/1995, tọa lạc tại TDP D, phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk thì bà P không đồng ý. Hiện nay, bà P đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Tấn T và không còn là chủ sở hữu của thửa đất nêu trên, không có cơ sở để yêu cầu bà P

phải hoàn trả cho ông Lê Minh H 65% của một phần hai diện tích thửa đất nói trên. Vì vậy, đối với lời trình bày của ông H, bà P không đồng ý và đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Duy L và Lê Minh H vô hiệu và bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh H.

**\*Quá trình giải quyết vụ án, những người làm chứng trình bày:**

- Ông Thừa Trung T1: Trước đây ông là Chủ tịch UBND xã Đ, năm 2006 ông H có đơn khiếu nại lên UBND xã Đ và ông là thành viên tổ hòa giải về việc tranh chấp đất giữa ông H và ông L, ông xác định nội dung cụ thể trong biên bản hòa giải ngày 15/11/2006 là đúng, hai bên có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông L đã nhận số tiền 6.500.000đ.

- Ông Phạm Anh D: Tôi nguyên là Chủ tịch Mặt trận xã Đ và là thành viên tổ hòa giải của ban tư pháp xã Đoàn Kết tham gia hòa giải về việc tranh chấp đất đai giữa ông Lê Minh H và ông Nguyễn Duy L vào ngày 15/11/2006. Tại thời điểm hòa giải thì ông Nguyễn Duy L đang quản lý sử dụng. Về giấy tờ chuyển nhượng thì tôi không nắm rõ.

- Ông Trần Văn D1: Tôi nguyên là Chủ tịch hội đồng nhân dân xã Đ và là thành viên tổ hòa giải của Ban Tư pháp xã Đoàn Kết tham gia hòa giải về việc tranh chấp đất đai giữa ông Lê Minh H và ông Nguyễn Duy L vào ngày 15/11/2006. Về nguồn gốc lô đất nói trên thì tôi đồng ý với ý kiến của ông D. Về giấy tờ chuyển nhượng, tôi không nắm rõ.

- Ông Đặng Xuân T2: Tôi là hàng xóm của ông Nguyễn Duy L. Về nguồn gốc đất thì trước đó bà Lê Thị H5 và ông Nguyễn Duy L là người quản lý sử dụng, sau khi bà H5 mất thì ông Nguyễn Duy L tiếp tục quản lý sử dụng cho đến khi ông L mất.

- Bà Nguyễn Thị H2: Tôi là hàng xóm của ông L. Về nguồn gốc đất thì trước đó bà Lê Thị H5 và ông Nguyễn Duy L là người quản lý sử dụng, sau khi bà H5 mất thì ông Nguyễn Duy L tiếp tục quản lý sử dụng cho đến khi ông L mất.

- Bà Nguyễn Thị Minh H3: Tôi là chủ sở hữu lô đất sát lô đất đang tranh chấp của ông Lê Minh H và bà Nguyễn Thị Kim P. Lúc ông L giao dịch chuyển nhượng với ông H thì tôi không biết việc này. Sau thời gian năm 2019 (tôi không nhớ thời điểm cụ thể) thì tôi thấy ông H mang trụ tiêu vào rào lô đất trên lại và bắt đầu canh tác sử dụng trồng bắp và đậu trên lô đất trên. Sau khi ông L mất được một thời gian thì tôi thấy một người khác đến tìm tôi để kí giáp ranh để chuyển nhượng lô đất trên thì tôi không đồng ý kí. Sau đó người này đến canh tác sử dụng và ông H không còn quản lý sử dụng đến nay.

- Ông Viên Đình N: Ông xác nhận ông có biết bà H5 và ông L quản lý sử dụng đối với lô đất trên, sau khi bà H5 chết thì ông L là người quản lý, sử dụng. Lúc ông H giao dịch với ông L thì ông không biết.

- Ông Huỳnh Duy H4: Ông là hàng xóm của ông L và bà H5, ông được biết ông L có bán đất cho ông H nhưng diện tích bao nhiêu và giữa hai bên có viết giấy chuyển nhượng hay không thì ông không biết.

**Bản án số 17/2024/DSST ngày 21/6/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ đã quyết định:**

Căn cứ các Điều 131, 136, 139, 146, 705, 707 Bộ luật Dân sự 1995; Điều 31, Điều 38 Luật Đất đai năm 1993; Khoản 3 Điều 155 BLDS năm 2015

Căn cứ khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Q;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Minh H. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 99, diện tích 5.370m<sup>2</sup>, tọa lạc tại TDP D, phường Đ, thị xã B, Đ giữa ông Lê Minh H và ông Nguyễn Duy L là vô hiệu. Buộc bà Nguyễn Thị Kim P có nghĩa vụ trả cho ông Lê Minh H số tiền 518.570.000 đ.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Minh H về việc buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Kim P phải giao lại 65% của một phần hai diện tích thửa đất số 99, tờ bản đồ số 09 (tương ứng với 12,285m ngang), tọa lạc tại TDP D, phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo cho đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa Bản án Dân sự sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 04/7/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 04/7/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ: Kháng nghị một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2024/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đại diện của bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đồng thời đại diện của bị đơn cho rằng giữa ông L và ông H có thỏa thuận về việc đặt cọc nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 99, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại TDP D, phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, trong đó giá chuyển nhượng là 10.000.000 đồng, ông H đã đặt cọc trước 6.500.000 đồng. Giao dịch giữa hai bên mới chỉ là giao dịch đặt cọc chứ không phải giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất như nguyên đơn trình bày.

**Quan điểm của Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa:**

*Về tố tụng:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

*Về quan điểm giải quyết vụ án:* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát bổ sung thêm nội dung kháng nghị về quan hệ pháp luật phải giải quyết trong vụ án là “Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại”. Giữ nguyên các nội dung khác của Kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 04/7/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, kết quả thẩm tra chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh H liên quan đến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Minh H và ông Nguyễn Duy L. Bà P là người hưởng thừa kế của ông Nguyễn Duy L nên có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản do ông Nguyễn Duy L đã chết để lại, cấp sơ thẩm đã giải quyết việc kế thừa nghĩa vụ của bà P khi ông L chết nhưng chỉ xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là chưa đầy đủ. Do đó, có cơ sở chấp nhận kháng nghị bổ sung của Viện kiểm sát tỉnh Đắk Lắk về nội dung này.

[2] Về thời hiệu khởi kiện:

Trước thời điểm mở phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn có đơn yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu đối với vụ án và đề nghị đình chỉ giải quyết vụ án. Xét thấy: nguyên đơn ông Lê Minh H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Kim P có nghĩa vụ trả cho ông quyền sử dụng đối với diện tích đất có chiều rộng 12,285m (mét ngang) theo thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông H xác lập với ông L năm 2002. Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu. Sau khi ông Nguyễn Duy L chết vào năm 2022 thì bà Nguyễn Thị Kim P là người duy nhất được hưởng thừa kế đối với tài sản là quyền sử dụng đất của ông L để lại. Cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật nên không áp dụng thời hiệu là phù hợp.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Về nội dung kháng nghị cho rằng Tòa án chưa trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của ông Nguyễn Duy L trong Biên bản hòa giải ngày 15/11/2005 tại UBND xã Đ mà xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Minh H và ông Nguyễn Duy L vô hiệu, buộc bà P phải trả cho ông H giá trị chênh lệch về tài sản là thiếu căn cứ, xét thấy:

[3.1.1] Tại Biên bản hòa giải do UBND xã Đ lập ngày 15/11/2006 (BL 71), phần trình bày của ông Nguyễn Duy L thể hiện nội dung: Có thỏa thuận mua bán (có giấy tay) giữa ông H và anh L nhưng anh L làm mất giấy, giấy ghi giá tiền là 10 triệu đồng, anh L nhận trước 4.900.000 đồng trả ngân hàng (do ông H trả) và 100.000 đồng ngay sau khi lấy bì ra (là 5 triệu), sau đó nhận thêm 02 lần là 1.500.000 đồng. Tổng số tiền anh L đã nhận của ông H là 6,5 triệu đồng.

Cấp sơ thẩm đã tiến hành lấy lời khai của các thành viên tổ hòa giải lập ngày 15/11/2006 do UBND xã Đ quyết định thành lập. Tại Biên bản lấy lời khai của ông Phạm Anh D (Nguyên Chủ tịch UBND xã Đ), ông Trần Văn D1 (Nguyên Chủ tịch HĐND xã Đ), ông Thừa Trung T1 (Nguyên Chủ tịch UBMT xã Đ) thể hiện những nội dung chính sau: Các ông là thành viên Tổ Hòa giải, tham gia hòa giải tranh chấp đất đai giữa ông Lê Minh H và ông Nguyễn Duy L vào ngày 15/11/2006. Ý kiến các bên đã được ghi lại trong biên bản hòa giải ngày 15/11/2006. Năm 2002 ông H mua của ông L 0,54ha đất của ông L với giá 10 triệu đồng, ông H đưa trước 6.500.000 đồng. Đến năm 2004, ông L đi tù về và giành lại đất không cho ông H làm nữa... Ông L không đồng ý sang nhượng cho ông H, chỉ đồng ý trả số tiền 6.500.000 đồng.” (BL 92, 93, 94). Lời khai ông Lê Minh H phù hợp với nội dung Biên bản hòa giải đã được những người làm chứng xác nhận.

Bà Nguyễn Thị H2 (vợ ông Nguyễn Văn Y) cũng trình bày: Vào thời điểm ông H và ông L giao dịch chuyển nhượng thì chồng tôi có chứng kiến và ký vào giấy mua bán giữa ông H và ông L...

Tại Bản tự khai gửi Tòa án cấp sơ thẩm, bà Nguyễn Thị Kim P trình bày: “... giữa năm 2020 khi đang về chăm sóc em trai bị bệnh thì tôi nhận được thông báo từ dân làng là ông Nguyễn Minh H7 đang giăng dây chia đất ra làm hai. ... sau sự việc ông Nguyễn Minh H7 phân chia đất, tôi đã xác nhận lại thông tin với em trai tôi thì em trai tôi cho biết không muốn chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Minh H7 và đã báo cho ông H7 vào thời điểm sau khi ra tù về lại địa phương vì muốn lấy lại đất canh tác nhưng ông H7 không đồng ý.” (BL 35).

Hiện tại, ông Nguyễn Duy L đã chết, nên việc Trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết ông Nguyễn Duy L trong Biên bản hòa giải là không thực hiện được. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của nguyên đơn cũng thừa nhận các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá là 10.000.000 đồng, ông L có nhận của ông H7 số tiền 6.500.000 đồng, nhưng cho rằng số tiền đã nhận là tiền đặt cọc và đề nghị xử lý hậu quả của hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, với những tài liệu mà Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập nêu trên, có cơ sở khẳng định giao dịch giữa các bên là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất có diện tích 5.370m<sup>2</sup>, thuộc tờ bản đồ số 9, thửa số 99, đất tọa lạc tại TDP D, phường Đ, thị xã B, Đ và ông H7 đã thanh toán cho ông L nhiều đợt với tổng số tiền đã thanh toán là 6.500.000 đồng.



[3.1.2] Về hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H7 và ông L: Thừa đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng đang đứng tên bà Lê Thị H5. Bà Lê Thị H5 chết vào năm 1999 không để lại di chúc, hàng thừa kế thứ nhất theo pháp luật là các con của bà H5 gồm ông Nguyễn Duy L và bà Nguyễn Thị Kim P. Tại thời điểm hai bên thỏa thuận chuyển nhượng, bà P là đồng thừa kế di sản là quyền sử dụng đất nhưng ông L tự ý sang nhượng lô đất trên cho ông Lê Minh H mà không được sự đồng ý của bà P nên cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Duy L với ông Lê Minh H vô hiệu là có căn cứ.

[3.1.3] Về giải quyết hậu quả khi hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu:

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông H vô hiệu nên các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận, nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì hoàn trả bằng tiền, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

Trong vụ án này, bà P là người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Nguyễn Duy L. Điều 615 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

*1. Những người hưởng thừa kế có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết để lại, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.*

....

*3. Trường hợp di sản đã được chia thì mỗi người thừa kế thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại tương ứng nhưng không vượt quá phần tài sản mà mình đã nhận, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.*

Do đó, trước tiên cần phải xác định nghĩa vụ của ông Nguyễn Duy L đối với ông Lê Minh H và giá trị di sản mà bà P đã được nhận thừa kế từ ông Nguyễn Duy L mới có thể xác định trách nhiệm của bà P khi thực hiện nghĩa vụ tài sản do ông L để lại.

Theo biên bản định giá tài sản thì thừa đất trị giá:  $37,8m \times 70.000.000 \text{ đ}/01m = 2.646.000.000$  đồng. Bà P đã được hưởng thừa kế toàn bộ di sản sản mà ông L được thừa kế của bà H5 là  $\frac{1}{2}$  thừa đất trị giá 1.323.000.000 đồng.

Theo thỏa thuận giữa ông H và ông L thì các bên thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ thừa đất với giá 10.000.000 đồng. Ông H đã thanh toán 6.500.000 đồng (tương đương 65% giá trị thừa đất), như vậy 65% giá trị thừa đất tại thời điểm định giá là:  $65\% \times 2.646.000.000 \text{ đồng} = 1.719.900.000 \text{ đồng}$ .

Lỗi dẫn đến giao dịch vô hiệu của ông H và ông L là như nhau. Như vậy, ông L còn sống thì phải có nghĩa vụ trả cho ông H số tiền đã nhận là 6.500.000 đồng và bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là:  $(1.719.900.000 \text{ đồng} - 6.500.000 \text{ đồng}) \times 50\% = 856.700.000 \text{ đồng}$ . Hiện tại, bà P đã được thừa kế toàn bộ di sản của ông L trị giá 1.323.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà P

có nghĩa vụ trả cho ông H số tiền 518.570.000 đồng, do ông H chỉ yêu cầu giải quyết hậu quả của 65% của ½ diện tích thửa đất là hoàn toàn có lợi cho bà P.

[3.2] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ về nội dung cho rằng bà P đã chuyển nhượng thửa đất cho ông T, số tiền chuyển nhượng chưa xác định được bà P sử dụng cá nhân hay sử dụng trong gia đình nên cần đưa chồng bà P vào tham gia tố tụng. HĐXX phúc thẩm xét thấy: Khi ông Nguyễn Duy L chết thì bà P là người thừa kế duy nhất của ông L nên phải thực hiện nghĩa vụ ông L. Vì vậy việc đưa chồng bà P vào tham gia tố tụng là không cần thiết.

[4] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của bị đơn và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận. Chỉ chấp nhận nội dung kháng nghị bổ sung của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk về quan hệ pháp luật giải quyết và điều luật áp dụng.

[5] Cấp sơ thẩm tuyên “Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Minh H về việc buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Kim P phải giao lại 65% của một phần hai diện tích thửa đất số 99, tờ bản đồ số 09 (tương ứng với 12,285m ngang), tọa lạc tại TDP D, phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk” là không cần thiết. Bởi lẽ đây là ý kiến của đương sự trong việc giải quyết đối với tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng, Tòa án có thể quyết định trả bằng tiền hoặc bằng quyền sử dụng đất, đây không phải là yêu cầu độc lập nên đương sự không phải chịu án phí đối với phần nội dung này.

[6] Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn ông Lê Minh H thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí sơ thẩm nên không đề cập xử lý.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận kháng cáo nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;*

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim P. Chấp nhận kháng nghị bổ sung của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk về việc sửa quan hệ pháp luật và điều luật áp dụng. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 04/7/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ, giữ nguyên quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DSST ngày 21/6/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ.

*- Căn cứ các Điều 131, 136, 139, 146, 705, 707 Bộ luật Dân sự năm 1995;*

*- Căn cứ Điều 31, Điều 38 Luật Đất đai năm 1993;*

*- Căn khoản 3 Điều 155, Điều 615 Bộ luật dân sự năm 2015;*

- Căn cứ khoản 3 Điều 27, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

**Tuyên xử:**

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Minh H. Tuyên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 09 diện tích 5.370m<sup>2</sup>, tọa lạc tại TDP D, phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk giữa ông Lê Minh H và ông Nguyễn Duy L là vô hiệu. Buộc bà Nguyễn Thị Kim P phải có nghĩa vụ trả cho ông Lê Minh H số tiền 518.570.000 đồng (*Năm trăm mười tám triệu năm trăm bảy mươi ngàn đồng*).

[2] Về án phí, chi phí tố tụng:

[2.1] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 2.500.000 đồng. Ông Lê Minh H và bà Nguyễn Thị Kim P mỗi người phải chịu 1.250.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản. Hoàn trả cho ông Lê Minh H 1.250.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản sau khi thu được của bà Nguyễn Thị Kim P.

[2.2] Về án phí sơ thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim P phải chịu 24.742.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[2.3] Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Kim P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001613 ngày 03/7/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

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

**Nơi nhận:**

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thị xã Buôn Hồ;
- Chi cục THADS thị xã B;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

**Lưu Thị Thu Hương**