

Bản án số: 378/2024/DS-PT
Ngày 30 - 12 - 2024
V/v: “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

**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 Lê Thị Thanh Huyền.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Huồn.

Bà Lưu Thị Thu Hường.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30/12/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 336/2024/TLPT-DS ngày 30/10/2024, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2024/DSST ngày 20/8/2024, của Tòa án nhân dân huyện Ea Súp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 332/2024/QĐ-PT ngày 08/11/2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 351/2024/QĐ-PT ngày 06/12/2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Lê Thị V, sinh năm 1974; địa chỉ: Thôn M, xã Y, huyện S, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Vũ Thị Thương T, sinh năm 1995; địa chỉ: Công ty Luật A, Toà A.DV01, khu nhà xã hội, đường T, phường A, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1961; địa chỉ: Thôn M, xã Y, huyện S, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Sỹ T, sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn M, xã Y, huyện S, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

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

1. Ông Nguyễn Sỹ D, sinh năm 1980.
2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1995.
3. Ông Nguyễn Sỹ G, sinh năm 1997.

Cùng địa chỉ: Thôn M, xã Y, huyện S, tỉnh Đắk Lắk.

Tất cả đều vắng mặt.

- **Người kháng cáo:** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Sỹ T, ông Nguyễn Sỹ D.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 10/8/2005 vợ chồng bà Lê Thị V, ông Hà Văn H (ông Hà Văn H chết năm 2017) có nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Sỹ T (ông Nguyễn Sỹ T chết năm 2017), trú tại thôn 08, xã Y, huyện S, tỉnh Đắk Lắk (nay là thôn 01, xã Y) 01 lô đất có diện tích 400m² nằm trong Thửa đất số 20, Tờ bản đồ số 05, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0407133 do UBND huyện Ea Súp cấp ngày 13/12/1999 cho hộ ông Nguyễn Sỹ T ở tại thôn 08, xã Y, huyện S, tỉnh Đắk Lắk (nay là thôn 01, xã Y, huyện S, tỉnh Đắk Lắk), với giá 87.000.000 đồng. Hai bên chỉ lập Hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay, không công chứng, chứng thực; Thửa đất có vị trí như sau: Phía Đông giáp đất bà L, ông T; Phía Tây giáp đường Quốc Phòng dài 30m; Phía Nam giáp đất đất bà L, ông T; Phía Bắc giáp đường liên xã 18m.

Số tiền chuyển nhượng được thanh toán cho vợ chồng ông T, bà L thành 03 đợt như sau: Đợt 1: Thanh toán 10.000.000đồng (*Mười triệu đồng*) vào ngày 10/8/2005; Đợt 2: Thanh toán 40.000.000đồng (*Bốn mươi triệu đồng*) vào ngày 08/9/2005, vợ chồng bà V đã thanh toán xong, còn lại đợt 3 hai bên cam kết sẽ thanh toán hết số tiền 37.000.000đồng (*Ba mươi bảy triệu đồng*) với điều kiện vợ chồng ông T, bà L chịu trách nhiệm làm thủ tục và chịu chi phí sang nhượng, chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất ao sang đất ở là 100m² trong diện tích 400m² và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng bà V, thì vợ chồng bà V thanh toán hết cho vợ chồng ông T, bà L; Thời hạn thực hiện thủ tục sang nhượng và thanh toán tiền của hai bên chậm nhất vào ngày 08/12/2005.

Sau khi nhận chuyển nhượng phía bà V, ông H đã tiến hành đổ đất, làm nhà ở từ năm 2006 cho đến nay, trong quá trình sử dụng đất nhiều lần bà V, ông H đã tiếp tục thanh toán cho phía bà L, ông T thêm 15.000.000đồng (*Mười lăm triệu đồng*) và tiếp tục yêu cầu bà L, ông T thực hiện Hợp đồng theo cam kết như trên, tuy nhiên phía vợ chồng bà L không thực hiện nên bà đã làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện Ea Súp công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/8/2005 đối với thửa đất diện tích 400m² ở tại thôn 08 (*nay là thôn 01*), xã Y, huyện S, tỉnh Đắk Lắk giữa vợ chồng bà V với vợ chồng ông T, bà L có hiệu lực pháp luật và bà sẽ có trách nhiệm thanh toán cho bà L số tiền còn lại là 22.000.000đồng (*Hai mươi hai triệu đồng*).

Trong quá trình giải quyết bị đơn bà Nguyễn Thị L và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Sỹ T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Sỹ D trình bày:

Theo như trình bày của bà Lê Thị V về việc bố mẹ của các ông chuyển nhượng cho vợ chồng bà Lê Thị V, ông Hà Văn H thửa đất với giá như trên là

đúng. Tuy nhiên, khi chuyển nhượng thửa đất trên do bố mẹ chúng tôi tự ý chuyển nhượng, không hỏi ý kiến của anh em chúng tôi do đó hiện nay anh em chúng tôi và mẹ chúng tôi không đồng ý chuyển nhượng và tách thửa cho bà V, đồng thời lúc đó do mẹ chúng tôi vì thiếu hiểu biết nên khi bố chúng tôi (ông T) đưa giấy mua bán chuyển nhượng cho mẹ chúng tôi ký, do mẹ chúng tôi không hiểu biết nên đã ký vào tờ giấy chuyển nhượng đất. Do đó chúng tôi đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị V, yêu cầu bà V trả lại thửa đất cho chúng tôi, chúng tôi sẽ hoàn trả lại tiền cho bà V số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại cho bà V theo quy định của pháp luật.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Sỹ G (con bà L) vắng mặt, tuy nhiên đều thống nhất đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2024/DSST ngày 20/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea Súp đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 147, Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- *Tuyên xử:*

1/ Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của bà Lê Thị V.

2/ Công nhận một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/8/2005 giữa vợ chồng ông Nguyễn Sỹ T, bà Nguyễn Thị L và vợ chồng bà Lê Thị V, ông Hà Văn H đối với diện tích đất là 136,4m² (sau khi đã trừ quy hoạch) nằm trong thửa đất số 20, Tờ bản đồ số 05, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0407133 do UBND huyện Ea Súp cấp cho hộ ông Nguyễn Sỹ T ngày 13/12/1999 ở tại thôn 08 (nay là thôn 1), xã Y, huyện S, tỉnh Đắk Lắk có hiệu lực.

Phần diện tích đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất bà L đang sử dụng dài 25.76m (2.4m+13.40m+9.96m); Phía Tây giáp đường giao thông dài 25.31m (12,31m +11,50m +1,5m); Phía Bắc giáp đường giao thông dài 5.73m; Phía Nam giáp đất bà L đang sử dụng dài 5.73m (Theo sơ đồ trích lục địa chính thửa đất lập ngày 17/01/2024).

Bà Lê Thị V có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất nêu trên và nộp các khoản tài chính khi làm thủ tục theo quy định của pháp luật.

Bà Lê Thị V pH có nghĩa vụ thanh toán tiếp cho bà Nguyễn Thị L 22.000.000đồng (Hai mươi hai triệu đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo đạc, chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản, án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/8/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Sỹ T, ông Nguyễn Sỹ D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ Bản án sơ thẩm để bảo vệ quyền lợi của ông T, ông D.

Tại phiên tòa phúc thẩm, **nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên kháng cáo.**

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

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ông Nguyễn Sỹ D là người kháng cáo. Mặc dù, được triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng không lý do nên đề nghị HĐXX đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của Ông Nguyễn Sỹ D theo quy định tại khoản 3 Điều 296; khoản 2 Điều 312 của BLTTDS.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà V với bà L là có cơ sở, đảm bảo đúng pháp luật. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm buộc bà V pH có trách nhiệm thanh toán cho bà L số tiền chuyển nhượng còn lại theo Hợp đồng 22.000.000đồng là không phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Sỹ T sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2024/DSST ngày 20/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea Súp, theo hướng buộc bà Lê Thị V trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu cho vợ chồng bà Nguyễn Thị L theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm, tương ứng với phần diện tích chưa thanh toán.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn khởi kiện buộc bị đơn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích đất tranh chấp tọa lạc tại thôn 8 (nay là thôn 01), xã Y, huyện S, tỉnh Đắk Lắk nên quan hệ tranh chấp được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Tòa án nhân dân huyện Ea Súp thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền được quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét đơn kháng cáo của ông Nguyễn Sỹ T là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị L đồng thời cũng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là trong hạn luật định đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được thụ lý, giải quyết theo trình tự phúc thẩm là đúng quy định.

Ông Nguyễn Sỹ D kháng cáo nhưng đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa phúc thẩm lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do xem như từ bỏ việc kháng cáo. Do đó, cần đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của Ông Nguyễn Sỹ D theo quy định tại khoản 3 Điều 296; khoản 2 Điều 312 của BLTTDS.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thấy:

Về nguồn gốc đất: ngày 13/12/1999, hộ ông Nguyễn Sỹ T được UBND huyện Ea Súp cấp GCNQSDĐ số 0407133, trong đó có thửa đất số 20, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại thôn 08 (nay là thôn 1), xã Y, huyện S, tỉnh Đắk Lắk. Như vậy, hộ ông T là chủ sử dụng đất hợp pháp nên có các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, trong đó có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại các Điều 105; 106 và Điều 107 của luật đất đai năm 2003.

Ngày 10/8/2005, vợ chồng bà L, ông T chuyển nhượng diện tích 400m² là một phần thửa trên cho vợ chồng bà V, ông H, với giá 87.000.000đồng. vợ chồng bà V, ông H đã trả cho vợ chồng bà L, ông T 50.000.000đồng, còn lại 37.000.000đồng cam kết thanh toán với điều kiện vợ chồng ông T, bà L chịu trách nhiệm làm thủ tục và chịu chi phí sang nhượng, chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất ao sang đất ở diện tích 100m² trong diện tích 400m² chuyển nhượng và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng bà V, ông H thì vợ chồng bà V, ông H pH thanh toán số tiền còn lại, hạn thực hiện thủ tục sang nhượng và thanh toán chậm nhất vào ngày 08/12/2005.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên mặc dù có lập “*Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư*” nhưng không công chứng, chứng thực theo quy định tại khoản 2 Điều 122; khoản 2 Điều 124; khoản 2 Điều 401 của BLDS năm 2005. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án các bên đều thừa nhận việc chuyển nhượng đất là có thật, tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, vợ chồng bà V, ông H đã thanh toán 50.000.000đồng và có căn cứ xác định vợ chồng bà V, ông H thanh toán thêm 15.000.000đồng, tổng 65.000.000đồng, còn nợ lại 22.000.000đồng. Sau khi nhận đất năm 2005, vợ chồng bà V đã T hành đồ đất, làm nhà ở từ năm 2006 đến nay.

Tại khoản 2 Điều 129 của BLDS quy định “ *Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không pH thực hiện việc công chứng, chứng thực*”.

Xét vợ chồng bà V, ông H đã thanh toán tổng 65.000.000đồng, đã nhận đất làm nhà ở ổn định nên Bản án sơ thẩm công nhận hiệu lực của hợp đồng là có căn cứ.

Xét lời khai nại của bà L cho rằng giá trị thửa đất 87.000.000đồng, tại thời điểm chuyển nhượng, vợ chồng bà V đã trả 50.000.000đồng, còn lại 37.000.000đồng, bà L thừa nhận tiếp tục nhận của bà V thêm nhiều lần số tổng 15.000.000đồng nhưng không phải là tiền chuyển nhượng đất. HĐXX thấy: bà L không có tài liệu chứng cứ chứng minh, không được nguyên đơn thừa nhận. Ngoài ra, các tài liệu là các giấy giao tiền do nguyên đơn cung cấp, bà L thừa nhận chữ ký của bà L có nội dung tiền chuyển nhượng đất. Do đó, có căn cứ xác nhận bà V, ông H đã thanh toán tổng 65.000.000đồng, còn nợ 22.000.000đồng.

Xét lời khai nại của bị đơn và ông Nguyễn Sỹ T cho rằng quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình nhưng bà L, ông T tự ý chuyển nhượng cho bà V, ông H không có sự đồng ý của các thành viên trong hộ gia đình nên yêu cầu bà V phải

trả lại đất, thấy rằng: Quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông T từ năm 1999, tại phiên tòa phúc thẩm ông T xác nhận đất có nguồn gốc do ông T khai hoang. Thành viên hộ ông T gồm: Ông T, bà L, các con ông Nguyễn Sỹ D, sinh năm 1980, ông Nguyễn Sỹ T, sinh năm 1982, bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1995 và ông Nguyễn Sỹ G, sinh năm 1997. Như vậy, tại thời điểm cấp GCNQSDĐ cho hộ ông T có hai người con trên 16 tuổi. Tuy nhiên, quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, ông T thừa nhận sau khi nhận chuyển nhượng đất vợ chồng bà L đã bàn giao đất cho vợ chồng bà V. Vợ chồng bà V đã đổ đất, xây nhà ở và sử dụng ổn định được bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thừa nhận. Trong quá trình vợ chồng bà V sử dụng đất giữa gia đình bà L và gia đình bà V không xảy ra tranh chấp gì, mặc dù từ năm 2006 các con của bà V là ông Nguyễn Sỹ T, ông Nguyễn Sỹ D, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Sỹ G biết việc bố mẹ chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà L, cư trú gần thửa đất của bà V nhưng bà L và ông T, ông D, bà H, ông G cũng không có ý kiến gì phản đối nên xem như mặc nhiên đồng ý. Mặt khác, bà V thừa nhận số tiền chuyển nhượng nhận được, bà L, ông Sỹ đã sử dụng chi tiêu trong gia đình. Vợ chồng bà V đã thực hiện nghĩa vụ giao đất nhưng chưa thực hiện nghĩa vụ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà V như đã cam kết, lỗi này hoàn toàn thuộc về gia đình bà V.

Mặc dù tại thời điểm chuyển nhượng, diện tích đất nêu trên là đất ao (đất nông nghiệp), không đủ điều kiện để tách thửa là vi phạm về điều kiện tách thửa theo quy định đối với hạn mức đất nông nghiệp. Tuy nhiên, về quy hoạch sử dụng đất thì tại Công văn số 75/CNES –TTLT ngày 16/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện S, tỉnh Đắk Lắk cho biết: *“Thửa đất do các bên chuyển nhượng nêu trên có một phần quy hoạch là đất giao thông và một phần thửa đất quy hoạch là đất ở nông thôn”* và tại biên bản xác minh ngày 08/5/2024 của Tòa án, công chức địa chính xã Y cho biết: *“Diện tích 136,4m² nằm trong thửa đất số 20, Tờ bản đồ số 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0407133 do UBND huyện S cấp cho hộ ông Nguyễn Sỹ T ở tại thôn 08 (nay là thôn 1), xã Y, huyện S, tỉnh Đắk Lắk nằm trong khu vực đất đã có quy hoạch, sử dụng đất ở theo kế hoạch đã được phê duyệt theo Quyết định số 4404/QĐ-UBND ngày 30/11/2023 của UBND huyện S về việc phê duyệt đề án quy hoạch chung xây dựng xã Y, huyện S đến năm 2035. Đối với diện tích 136,4m² đất ao còn lại phù hợp với quy hoạch đất ở. Vì vậy, theo quy định thửa đất này đủ điều kiện để chuyển mục đích sử dụng đất từ đất ao (đất nông nghiệp) sang đất ở”*.

Theo quy định tại Quyết định số 45/2023/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND tỉnh L sửa đổi một số điều của quy định hạn mức một số loại đất, kích thước, diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa, hợp thửa cho hộ gia đình cá nhân; việc rà soát, công bố công khai các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước trực tiếp quản lý trên địa bàn tỉnh L ban hành kèm theo Quyết định số 07/2022/QĐ-UBND ngày 21/01/2022 của UBND tỉnh L thì diện tích, kích thước đối với đất ở mới được hình thành đối với các xã diện tích không nhỏ hơn 60m². Như vậy, diện tích đất 136,4m² (sau khi đã trừ quy hoạch) tại thôn 1, xã Y, huyện S do các bên chuyển nhượng hiện nay đã thay đổi quy hoạch từ đất nông nghiệp sang đất ở so với thời điểm các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, việc thỏa

thuận chuyển nhượng diện tích trên của các đương sự hiện nay không vi phạm điều kiện tách thửa.

Vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm công nhận một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/8/2005 giữa vợ chồng ông Nguyễn Sỹ T, bà Nguyễn Thị L và vợ chồng bà Lê Thị V, ông Hà Văn H đối với diện tích đất là 136,4m² (sau khi đã trừ quy hoạch) nằm trong thửa đất số 20, Tờ bản đồ số 05 là phù hợp với quy định tại Tại khoản 2 Điều 129 của BLDS.

Xét kháng cáo của ông T là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[3] Xét bản án sơ thẩm chỉ buộc bà V phải thanh toán số tiền gốc còn lại 22.000.000đồng mà không tính việc trượt giá của thửa đất tại giai đoạn xét xử sơ thẩm là không phù hợp làm ảnh hưởng gây thiệt hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của gia đình bà L.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá cho thấy một phần thửa đất số 20, tờ bản đồ 03 sau khi khấu trừ diện tích quy hoạch đường giao thông thì diện tích thực tế do hai bên chuyển nhượng còn lại là 136,4m². Các đương sự thống nhất thỏa thuận giá đất theo chiều ngang là 30.000.000đồng/m²: 5,71m x 30.000.000đồng = 171.300.000đồng.

Trên thực tế bên được chuyển nhượng đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán 65.000.000đồng (tương đương 74,712%) số tiền chuyển nhượng (87.000.000đồng), số tiền chưa thanh toán là 25.000.000đồng (tương đương 28,735%) tính giá trị tại thời điểm xét xử sơ thẩm quy đổi theo giá trị % thì vợ chồng bà V đã thanh toán cho vợ chồng bà L được 127.981.656đồng, số tiền còn lại 49.223.055đồng. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông T sửa lại số tiền bà V phải thanh toán cho bà L và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông T số tiền trượt giá theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm, tương ứng với phần diện tích chưa thanh toán là 49.223.055đồng là phù hợp.

Xét, hai bên thỏa thuận chậm nhất đến ngày 08/12/2005 vợ chồng bà L phải làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất lúa sang đất thổ cư và làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thổ cư cho gia đình bà V. Tại phiên tòa phúc thẩm ông T xác nhận nội dung thỏa thuận trên có nghĩa bên chuyển nhượng là gia đình bà V phải chịu thuế chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất ao sang đất thổ cư với diện tích là 100m² và phải chịu nghĩa vụ tài chính khi làm thủ tục sang tên cho bà V, ông H. Cấp sơ thẩm chưa xem xét, làm rõ thỏa thuận giữa các bên đồng thời tuyên bà V phải chịu các khoản tài chính theo quy định pháp luật khi xin làm thủ tục cấp GCNQSDĐ là thiếu sót, bất lợi cho bà V, nhưng nguyên đơn không kháng cáo nên không thuộc phạm vi xét xử của cấp phúc thẩm.

Ngoài ra, các bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 400m² nhưng bản án sơ thẩm công nhận diện tích 136,4 m² (theo kết quả đo đạc diện tích còn lại sau khi trừ quy hoạch) là không phù hợp. Bởi lẽ, diện tích trong quy hoạch bà V có các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất khi cơ quan chức năng thực hiện thu hồi đất. Tuy nhiên, bà V không kháng cáo về nội dung này nên không thuộc phạm vi xét xử của cấp phúc thẩm, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Từ nhận định và phân tích trên [2], [3] cần chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Sỹ T – Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2024/DSST ngày 20/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk như phân tích trên.

[4] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bà Lê Thị V phải chịu 2.461.152đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền 49.223.055đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai số 0003472 ngày 25/10/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Ea Súp, bà Lê Thị V còn phải nộp 2.161.152đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Sỹ T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Sỹ T 300.000đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông T đã nộp theo biên lai thu số 0003650 ngày 06/9/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk. Ông Nguyễn Sỹ D phải chịu 300.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0003651 ngày 06/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308; Điều 309; khoản 3 Điều 296; khoản 2 Điều 312 của Bộ luật Tố tụng Dân sự: Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Sỹ T. Đình chỉ kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Sỹ D. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2024/DSST ngày 20/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk;

Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 147, Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; điểm a khoản 3 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 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;

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của bà Lê Thị V.

[2] Công nhận một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/8/2005 giữa vợ chồng ông Nguyễn Sỹ T, bà Nguyễn Thị L và vợ chồng bà Lê Thị V, ông Hà Văn H đối với diện tích đất là 136,4m² (*sau khi đã trừ quy hoạch*) nằm trong thửa đất số 20, Tờ bản đồ số 05, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0407133 do UBND huyện Ea Súp cấp cho hộ ông Nguyễn Sỹ T ngày 13/12/1999 ở tại thôn 08 (nay là thôn 1), xã Y, huyện S, tỉnh Đắk Lắk có hiệu lực.

Phần diện tích đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất bà L đang sử dụng dài 25.76m (2.4m+13.40m+9.96m); Phía Tây giáp đường giao thông dài 25.31m (12,31m +11,50m +1,5m); Phía Bắc giáp đường giao thông dài 5.73m; Phía Nam giáp đất bà L đang sử dụng dài 5.73m (Theo sơ đồ trích lục địa chính thửa đất lập ngày 17/01/2024).

Bà Lê Thị V có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất nêu trên và nộp các khoản tài chính khi làm thủ tục theo quy định của pháp luật.

Bà Lê Thị V phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp cho bà Nguyễn Thị L và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của Nguyễn Sỹ T là ông Nguyễn Sỹ T, ông Nguyễn Sỹ D, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Sỹ G số tiền 49.223.055đồng (*Bốn mươi chín triệu hai trăm hai mươi ba nghìn không trăm năm mươi lăm đồng*).

[3] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bà Lê Thị V phải chịu 2.461.152đồng (*Hai triệu bốn trăm sáu mươi một nghìn một trăm năm mươi hai đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền 49.223.055đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai số 0003472 ngày 25/10/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Ea Súp, bà Lê Thị V còn phải nộp 2.161.152đồng (*Hai triệu một trăm sáu mươi một nghìn một trăm năm mươi hai đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Sỹ T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Sỹ T 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông T đã nộp theo biên lai thu số 0003650 ngày 06/9/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk. Ông Nguyễn Sỹ D pH chịu 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0003651 ngày 06/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk.

[4] Về chi phí tố tụng khác: Bà Nguyễn Thị L phải chịu 7.000.000đồng (*Bảy triệu đồng*) tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản; số tiền này bà Nguyễn Thị L phải có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị V.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án chậm thi hành thì phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành án tương ứng với thời gian chậm thi hành án theo mức lãi suất do bên được thi hành án và bên pH thi hành án thỏa thuận; nếu không thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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, 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, 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:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea Súp;
- Chi cục THADS huyện S;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Lê Thị Thanh Huyền

