

Bản án số: **58/2025/DS-PT**
Ngày: 19 – 02 – 2025
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

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 toà: Bà Đinh Thị Tuyết

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị My My và bà Nguyễn Thị Thu Trang

- Thư ký ghi biên bản phiên toà: Bà Đỗ Thị Minh Chi – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Bà Lê Thị Bích Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 02 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 393/2024/TLPT-DS ngày 27/11/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” do có kháng cáo của bị đơn ông Phan Đ đối với Bản án sơ thẩm số 38/2024/DS-ST ngày 18/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 407/2024/QĐPT-DS ngày 09/12/2024 và Quyết định hoãn phiên toà số 398/2024/QĐ-DS ngày 30/12/2024, giữa:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1963 - (Có mặt)

1.2. Bà Nguyễn Thị Tuyết H, sinh năm 1964 - (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn B, xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

- Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Anh T, sinh năm 1988 - (Có mặt)

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

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Hồ Ngọc H1 - (Vắng mặt) – Văn phòng luật sư Hồ Ngọc H1, Đoàn luật sư tỉnh Đ; Địa chỉ: I T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Phan Đ, sinh năm 1954 - (Vắng mặt)

2.2. Bà Phạm Thị S1 (đã chết);

Địa chỉ: Thôn B, xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

2.3. *Người đại diện ủy quyền của bị đơn:* Ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1973 - (Có mặt);

Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

2.4. *Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bị đơn bà Phạm Thị S1:*

+ Bà Phan Thị Thu H2, sinh năm 1989 - (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn B, xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk;

+ Bà Phan Thị Kim P, sinh năm 1985 - (Vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn B, xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk;

+ Ông Phan Châu T2, sinh năm 1990 - (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ A, khu phố B, phường G, thành phố Q, tỉnh Bình Định;

+ Bà Phan Thị Thu H3, sinh năm 1988 - (Vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn B, xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk;

+ Ông Phan Châu N, sinh năm 1986 - (Có mặt)

; Địa chỉ: Thôn B, xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk;

+ Ông Phan Châu T3, sinh năm 1981 - (Có mặt)

; Địa chỉ: Thôn B, xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk;

+ Bà Phan Thị H4, sinh năm 1978 - (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn B, xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk;

+ Bà Phan Thị L, sinh năm 1974 (Vắng mặt); Địa chỉ: Thôn B, xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk,

Người đại diện theo ủy quyền của bà H2, bà P, ông T2, bà H3, ông N, ông T3, bà H4 và bà L: Ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1973 - (Có mặt);

Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

+ Ông Phan Đ, sinh năm 1954 - (Vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn B, xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Ngọc P1, sinh năm 1972 - (Có mặt)

3.2. Bà Phan Thị T4, sinh năm 1973 - (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Số C Buôn D linh, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

3.3. Bà Nguyễn Thị Ái V, sinh năm 1990 - (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn B, xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Người kháng cáo: *Người đại diện ủy quyền của bị đơn* ông Nguyễn Thanh T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 29/4/2010, vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Tuyết H nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phan Đ, bà Phạm Thị S1 một lô đất theo chiều ngang mặt đường 10m với số tiền 180.000.000 đồng, vợ chồng ông S bà H đã giao đủ tiền cho ông Đ, bà S1 và ông Đ, bà S1 cũng đã giao đất cho ông S bà H,

Đến ngày 01/11/2010, vợ chồng ông S, bà H nhận chuyển nhượng tiếp 13 mét ngang theo chiều dài mặt đường với số tiền 220.000.000 đồng và ông S, bà H đã giao đủ tiền và nhận đất.

Ngày 10/12/2010, ông S, bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên đất có một phần căn nhà cấp 4 nằm trong giấy CNQSD đất. Do ông Đ, bà S1 chưa có chỗ ở mới nên ông S, bà H cho vợ chồng ông Đ, bà S1 ở trong căn nhà từ đó cho đến nay. Năm 2018 ông S, bà H đã tặng thừa đất này cho con gái là Nguyễn Thị Ái V và đã đăng ký biến động mang tên Nguyễn Thị Ái V. Năm 2022, chị V đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông P1, bà T4. Sau khi, chuyển nhượng đất cho ông P1, bà T4 thì ông S, bà H đã yêu cầu ông Đ, bà S1 bàn giao đất để nguyên đơn giao đất cho ông P1, bà T4. Tuy nhiên, ông Đ, bà S1 không bàn giao. Nay vợ chồng ông S, bà H khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà S1 tháo dỡ nhà trả lại đất cho vợ chồng ông S bà H, để vợ chồng ông S bà H bàn giao cho người mua.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn trình bày:

Vợ chồng ông Phan Đ, bà Phạm Thị S1 thừa nhận có vay tiền của vợ chồng ông S, bà H số tiền 280.000.000 đồng. Do điều kiện khó khăn, không có tiền trả nợ nên ông Đ, bà S1 bán 10 m đất chiều ngang theo mặt đường cho vợ chồng ông S, bà H để trừ nợ. Sau đó, vợ chồng ông S, bà H mua thêm 13 mét đất theo chiều ngang theo mặt đường, tổng cộng là 23 mét ngang theo mặt đường, chiều dài hết đất. Khi chuyển nhượng đất, vợ chồng ông S, bà H còn nợ lại ông Đ, bà S1 số tiền nhận chuyển nhượng 100.000.000 đồng, ông S bà H có viết giấy nợ vào ngày 01/11/2010. Việc chuyển nhượng đã được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và đã sang tên cho vợ chồng ông S, bà H. Ông S, bà H hứa khi làm thủ tục tách bìa sẽ trả đủ tiền cho ông Đ và bà S1, nhưng đến nay vẫn chưa trả. Nay ông S, bà H khởi kiện yêu cầu gia đình bị đơn tháo dỡ nhà để lấy đất, thì bị đơn chỉ chấp nhận giao đất khi vợ chồng ông S, bà H trả đủ số tiền còn nợ 100.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án đại diện uỷ quyền của bị đơn, người thừa kế quyền lợi nghĩa vụ của bị đơn trình bày:

Ngày 21/8/2023, ông Đ, bà S1 ký hợp đồng uỷ quyền tham gia tố tụng cho ông Nguyễn Thanh T1, tại đơn phản tố đề ngày 23/8/2024 ông Nguyễn Thanh T1 nêu ý kiến như sau:

Ngày 19/11/2009, ông Đ và bà S1 vay 100.000.000 đồng của bà H, ông S, lãi suất 15%/tháng. Ngày 29/4/2010 bà H cộng cả gốc và lãi suất thành 180.000.000 đồng. Do không có tiền trả, ông Đ và bà S1 gán miếng đất rộng 10 m, dài hết đất thuộc thửa đất số 563, tờ bản đồ số 3 tại xã B, thị xã B cho bà H, ông S. Lúc gán đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng nên hai bên chưa ký hợp đồng chuyển nhượng.

Ngày 21/7/2010, ông Đ, bà S1 vay 50.000.000 đồng của bà H, ông S, lãi suất 10%/tháng. Ngày 01/11/2010, bà H cộng cả gốc và lãi suất thành 75.000.000 đồng. Do không có tiền trả, bà H yêu cầu ông Đ và bà S1 ký giấy nợ 75.000.000 đồng và yêu cầu ông Đ và bà S1 phải bán miếng đất rộng 13 m, dài hết đất thuộc thửa đất số 563, tờ bản đồ số 3 tại xã B, thị xã B cho bà H, ông S với giá 220.000.000 đồng. Lúc bán đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ngân hàng nên hai bên chưa ký hợp đồng chuyển nhượng. Hai bên chưa khấu trừ số tiền ông Đ, bà S1 còn nợ và bà H cũng chưa trả tiền mua đất cho ông Đ, bà S1 như thỏa thuận.

Ông Đ, bà S1 thỏa thuận, bà H vay tiền của bà Trần Thị Diệu H5 200.000.000 đồng để cho ông Đ, bà S1 để trả ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để giao cho bà H. Ông Đ, bà S1 có nghĩa vụ trả nợ cho bà H5. Khi hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà H, thì bà H trả tiền cho ông Đ, bà S1. Ngày 19/11/2010, hai bên ký hợp đồng công chứng việc ông Đ, bà S1 ủy quyền cho bà H đến ngân hàng trả nợ và xóa thế chấp. Nhưng bà H lừa dối ông Đ, bà S1 ký vào hợp đồng chuyển nhượng 955 m² đất nói trên cho bà H với giá 390.000.000 đồng mà ông Đ, bà S1 không biết.

Ngày 26/11/2010, bà H yêu cầu ông Đ, bà S1 ký giấy mượn tiền của bà H 200.000.000 đồng. Cộng với số tiền 75.000.000 đồng ông Đ, bà S1 đã ký ngày 01/11/2010 là thành 275.000.000 đồng. Tháng 2/2011 Bà H khởi kiện ông Đ, bà S1 yêu cầu trả 200.000.000 đồng. Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ đã ban hành quyết định công nhận thỏa thuận việc ông Đ, bà S1 trả cho bà H5 180.000.000 đồng (gồm 175.000.000 đồng trả tiền nợ, 5.000.000 đồng án phí) là tiền bà H vay cho ông Đ, bà S1 trả ngân hàng. Bà H trừ 100.000.000 đồng ông Đ, bà S1 còn nợ và 20.000.000 đồng chi phí dịch vụ trả tiền ngân hàng vào số tiền 220.000.000 đồng là tiền bà H mua 13 m đất mặt tiền của ông Đ, bà S1. Bà H viết giấy còn nợ ông Đ, bà S1 100.000.000 đồng, hẹn ngày 30/10/2010 âm lịch trả 50.000.000 đồng, ngày 06/4/2011 trả 50.000.000 đồng, chịu lãi suất 3.000 đồng/1.000.000 đồng/ngày.

Ông T1 đại diện ủy quyền của ông Đ, bà S1 cho rằng bà H đã lừa dối ông Đ, bà S1 ký hợp đồng chuyển nhượng đất mà ông Đ, bà S1 không biết nên yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu. Đồng thời yêu cầu tuyên hợp đồng tặng cho đất giữa bà H, ông S với bà Nguyễn Thị Ái V; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Ái V với bà Phan Thị T4, ông Nguyễn Ngọc P1 vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị T4 và ông Nguyễn Ngọc P1 trình bày:

Tháng 02 năm 2022 ông bà nhận chuyển nhượng của chị Nguyễn Thị Ái V (con của ông S, bà H) một lô đất diện tích 955 m² và tài sản trên đất, thửa đất số 563, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại thôn B B, xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận QSD đất số BA 189370 do UBND thị xã B ngày 10/12/2010 mang tên ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Tuyết H, đã đăng ký biến động sang tên chị Nguyễn Thị Ái V ngày 28/12/2018, trên đất có một phần căn nhà cấp 4, ngày 23/3/2022 đã đăng ký biến động mang tên bà Phan Thị T4, ông Nguyễn Ngọc P1. Ông P1, bà T4 đã trả đủ tiền.

Tuy nhiên khi ông P1, bà T4 đến nhận đất thì ông Đ, bà S1 không bàn giao phần đất vì có căn nhà và cho rằng ông S, bà H chưa trả hết tiền nợ. nên ông P1, bà T4 yêu cầu vợ chồng ông S, bà H xử lý tranh chấp dứt điểm với ông Đ, bà S1 để giao đất cho ông bà.

Người cơ quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Ái V trình bày:

Chị V được cha mẹ là ông S, bà H cho một lô đất diện tích 955 m² và tài sản trên đất, thửa đất số 563, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại thôn B, xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận QSD đất số BA 189370 do UBND thị xã B ngày 10/12/2010, đã đăng ký biến động sang tên chị Nguyễn Thị Ái V ngày 28/12/2018, trên đất có một phần căn nhà cấp 4, chị V đã chuyển nhượng và đã đăng ký biến động mang tên bà Phan Thị T4 và ông Nguyễn Ngọc P1 ngày 23/3/2022, hai bên đã bàn giao đất và đã trả đủ tiền. Chị V từ chối tham gia tố tụng, không có yêu cầu gì.

Tại Bản án sơ thẩm số 38/2024/DS-ST ngày 18/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng các Điều 26, 35 và 39 Bộ luật tố Tụng dân sự; các Điều 500, 503 Bộ luật dân sự, Điều 167, 168, 169 Luật Đất đai năm năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Quốc Hội.

Tuyên xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn S bà Nguyễn Thị Tuyết H. Buộc ông Phan Đ, các đồng thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà Phạm Thị S1 là Phan Thị Thu H2, Phan Thị Kim P, Phan Châu T2, Phan Thị Thu H3, Phan Châu N, Phan Châu T3, Phan Thị H4, Phan Thị L, ông Phan Đ có nghĩa vụ giao cho ông S, bà H mảnh đất tại thôn B, xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Thửa đất số 563, tờ bản đồ số 3, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 189370 do UBND thị xã B ngày 10/12/2010. Có Tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất ông T5, dài 23m;

Phía Tây giáp đường liên xã, dài 23m;

Phía Nam giáp đất ông Đ bà S1, dài 40,08m;

Phía Bắc giáp đất ông L1, dài 45,09m.

Diện tích theo đo đạc hiện trạng là 938 m².

Ông Đ, bà S1 có nghĩa vụ tháo dỡ một chuồng nuôi gia súc rộng 29,2 m² nằm trên mảnh đất đã chuyển nhượng và một phần căn nhà cấp 4 nằm trên đất để giao đất cho ông S, bà H. Phần diện tích căn nhà phải tháo dỡ như sau:

Cạnh phía Đông của căn nhà nằm trên đất đã chuyển nhượng dài 5,23m;
Cạnh phía Tây của căn nhà nằm trên đất đã chuyển nhượng dài 7,8m;
Cạnh phía Nam của căn nhà nằm trên đất đã chuyển nhượng dài 18,58m;
Cạnh phía Bắc của căn nhà nằm trên đất đã chuyển nhượng dài 18,40m;
Tổng diện tích phần căn nhà nằm trên đất đã chuyển nhượng là 119,9 m².

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 02/10/2024, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là ông Nguyễn Thanh T1 kháng cáo đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ toàn bộ Bản án sơ thẩm số 38/2024/DSST ngày 18/9/2024 của Toà án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk và trả hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân thị xã Buôn Hồ để xét xử lại từ đầu theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Thẩm phán và HĐXX đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Thanh T1 là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Phan Đ và các đồng thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà Phạm Thị S1 là các ông, bà Phan Thị Thu H2, Phan Thị Kim P, Phan Châu T2, Phan Thị Thu H3, Phan Châu N, Phan Châu T3, Phan Thị H4, Phan Thị L.

- Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2024/DSST Ngày: 18/9/2024 của Toà án nhân dân thị xã Buôn Hồ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Nguyễn Thanh T1 đã được nộp trong thời hạn luật định nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, cả ông S, bà H và bị đơn ông Đ, bà S1 đều thừa nhận ngày 19/11/2010 ông Đ, bà S1 ký hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 955 m², thuộc thửa đất số 563, tờ bản đồ số 3, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 189370 do UBND thị xã B ngày 10/12/2010, giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng (thực tế giá chuyển nhượng là 390.000.000 đồng) cho ông S, bà H. Nguyên đơn cho rằng do bị đơn không giao đất nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn tháo dỡ căn nhà xây dựng trên đất để giao đất cho bị đơn.

Ông Đ, bà S1 cho rằng nguyên nhân chưa giao đất là do ông S, bà H còn nợ số tiền nhận chuyển nhượng đất 100.000.000 đồng.

Sau đó, người đại diện theo ủy quyền của ông Đ và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà S1 lại cho rằng ông S, bà H lừa dối ông Đ, bà S1 ký hợp đồng chuyển nhượng đất mà bị đơn không hề biết. Do vậy, người đại diện ủy quyền của bị đơn có phần tố yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu. Đồng thời đề nghị tuyên hợp đồng tặng cho đất giữa bà H, ông S với bà Nguyễn Thị Ái V và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Ái V với bà Phan Thị T4 và ông Nguyễn Ngọc P1 vô hiệu.

[2.2] Xét kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền bị đơn thấy rằng:

[2.2.1] Về việc chuyển nhượng diện tích 955 m² (đo đạc theo hiện trạng có diện tích 938 m²), thuộc thửa đất số 563, tờ bản đồ số 3, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 189370 do UBND thị xã B ngày 10/12/2010 cho vợ chồng ông S, bà H:

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Đ, bà S1 thừa nhận có vay mượn ông S, bà H số tiền 280.000.000 đồng. Do không có tiền trả nợ nên ông Đ, bà S1 đã thỏa thuận bán đất 02 lần tổng cộng 23 m đất theo chiều ngang theo mặt đường, chiều dài hết đất diện tích 955 m² (đo đạc theo hiện trạng có diện tích 938 m²), thuộc thửa đất số 563, tờ bản đồ số 3, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 189370 do UBND thị xã B ngày 10/12/2010 cho vợ chồng ông S, bà H để trừ nợ. Khi chuyển nhượng, ông S, bà H còn nợ ông Đ, bà S1 tiền nhận chuyển nhượng đất là 100.000.000 đồng. Ngày 01/11/2010, ông S, bà H có viết giấy nhận nợ.

Ngày 19/11/2010, giữa ông S, bà H và ông Đ, bà S1 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với mảnh đất trên với giá 390.000.000 đồng, tại phòng công chứng số C tỉnh Đắk Lắk và thửa đất đã đăng ký biến động giấy CNQSD đất sang tên cho ông S, bà H. Hợp đồng đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Do ông S, bà H còn nợ ông Đ, bà S1 số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 100.000.000 đồng. Nên ông Đ, bà S1 chưa giao đất cho ông S, bà H. Qua đó, xác định có sự việc các bên đã giao nhận tiền với nhau thì mới xác định được số tiền còn nợ.

Sau khi bị đơn có người đại diện ủy quyền ông Nguyễn Thanh T1 lại cho rằng không có căn cứ về việc nguyên đơn đã số tiền nhận chuyển nhượng đất cho bị đơn. Hợp đồng chuyển nhượng đất ký kết là ông S, bà H lừa dối ông Đ, bà S1 để che đậy giao dịch khác. Tuy nhiên, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bị đơn không đưa ra được căn cứ pháp lý về việc ông Đ, bà S1 bị ông S, bà H lừa dối ký hợp đồng.

Do vậy, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/11/2010 giữa nguyên đơn và bị đơn là tự nguyện, không có căn cứ về sự lừa dối. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, nguyên đơn cũng đã hoàn tất thủ tục sang tên cho nguyên đơn đối với diện tích đất nói trên.

Theo quy định tại Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về hiệu lực của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau:

“Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.”

Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn đã hoàn thành và có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Thanh T1 cho rằng ông S, bà H không có tài liệu chứng minh ông Đ, bà S1 đã chuyển nhượng thửa đất số 563. Tuy nhiên, tại Biên bản hoà giải ngày 04/6/2024 (bút lục số 152, 153) thể hiện ông Phan Đ trình bày: *“Tôi và vợ tôi là bà Phạm Thị S1 có mối quan hệ vay mượn với vợ chồng ông S, bà H từ trước và vợ chồng tôi có nợ tiền ông S, bà H số tiền 280.000.000 đồng, nhưng do điều kiện khó khăn vợ chồng tôi không có tiền trả nợ nên hai bên thống nhất vợ chồng tôi cần đất cho vợ chồng ông S, bà H để trừ nợ và vợ chồng ông S, bà H mua thêm 13 mét đất theo chiều ngang mặt đường, tổng cộng là 23 mét ngang theo mặt đường, chiều sâu dài hết đất...”*. Như vậy, việc chuyển nhượng tổng cộng 23 m ngang mặt đường, chiều dài hết thửa đất số 563 đều được nguyên đơn và bị đơn thừa nhận. Do đó, đây là các tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ngoài ra, ý kiến trên của ông T1 cũng mâu thuẫn với tài liệu do ông T1 giao nộp là Giấy mượn tiền ngày 26/11/2020 do ông Phan Đ viết, có nội dung: *“Vào ngày 29/4/2010, vào ngày 01/11/2010, gia đình tôi có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Tuyết H ngụ tại thôn D, B số đất thổ cư là 23m ngang, dài hết đất nhưng quyền sử dụng đất tôi đang thế chấp tại N.H...”*

[2.2.2] Mặt khác, các bên đều thừa nhận chỉ chuyển nhượng đất mà không chuyển nhượng tài sản trên đất, quá trình thẩm định và định giá tài sản thì thấy trên đất chuyển nhượng có một phần căn nhà cấp 4 diện tích 119,9 m² xây dựng năm 1990 và 01 chuồng nuôi gia súc diện tích 29,2 m² xây dựng năm 2008 nằm trên thửa đất đã chuyển nhượng.

Cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải tháo dỡ phần căn nhà và toàn bộ chuồng nuôi gia súc trên phần đất đã chuyển nhượng là một phần căn nhà cấp 4 xây dựng năm 1990 cho rằng hết thời gian khấu hao nên buộc tháo dỡ để giao đất cho nguyên đơn là chưa phù hợp.

Qua định giá lại tài sản, Hội đồng định giá căn cứ Thông tư số 45 ngày 07/5/2018 của Bộ T6 xác định một phần căn nhà và 01 chuồng nuôi gia súc trên đất chuyển nhượng tuy đã hết thời gian khấu hao nhưng vẫn còn giá trị sử dụng nên được xác định giá trị sử dụng còn 10% cụ thể: Giá trị còn lại của 01 phần căn nhà diện tích 119,9 m² là 32.344.000 đồng; chuồng nuôi gia súc diện tích 29,2 m² là 3.092.000 đồng. Tổng cộng là: **35.436.000 đồng**, nên cần chấp nhận một phần kháng cáo của người đại diện ủy quyền của bị đơn ông Đ và các đồng

thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà S1. Buộc ông S, bà H phải thanh toán cho ông Đ và các đồng thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà S1 giá trị tài sản trên đất còn lại là: **35.436.000 đồng**.

[2.3] Đối với các ý kiến trình bày khác của người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Nguyễn Thanh T1:

[2.3.1] Về quyền khởi kiện của ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H: Xét thấy quá trình giải quyết vụ án xác định sau khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng bên chuyển nhượng ông Đ, bà S1 vẫn chưa bàn giao đất cho ông S, bà H. Mặc dù, hiện nay đất đã được ông S, bà H làm thủ tục tặng cho con là chị V và chị V cũng đã chuyển nhượng lại cho ông P1, bà T4 và đất được đăng ký biến động sang tên cho ông P1, bà T4, nhưng về mặt thực tế thì ông S, bà H vẫn chưa được nhận đất. Nên ông S, bà H có quyền khởi kiện yêu cầu buộc ông Đ, bà S1 có nghĩa vụ giao đất cho ông S, bà H theo hiện trạng có diện tích là 938 m² đối với Thửa đất số 563, tờ bản đồ số 3, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 104621 do UBND thị xã B ngày 02/6/2010 là có căn cứ.

[2.3.2] Đối với trình bày của ông Đ, bà S1 cho rằng chưa giao đất cho bà H, ông S là do bà H, ông S còn nợ số tiền chuyển nhượng đất là 100.000.000 đồng, nhưng tại cấp sơ thẩm ông Đ, bà S1 vẫn chưa có yêu cầu gì về số tiền nói trên. Nên cấp sơ thẩm dành cho ông Đ và các đồng thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà S1 được quyền khởi kiện bằng một vụ án khác khi có yêu cầu là phù hợp.

[2.3.3] Đối với “Đơn phản tố” đề ngày 23/8/2024 của ông Nguyễn Thanh T1: Nội dung đơn ông T1 cho rằng hợp đồng chuyển nhượng đất là vô hiệu và đề nghị không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Đây là ý kiến phản bác lại quan điểm của nguyên đơn, không phải là yêu cầu phản tố theo quy định tại Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Từ những nhận định trên xét thấy: Có căn cứ để chấp nhận đơn một phần đơn kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn sửa một phần bản án sơ thẩm về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện buộc ông Đ, bà S1 có nghĩa vụ tháo dỡ một phần căn nhà cấp 4 diện tích 119,9 m²; một chuồng nuôi gia súc diện tích 29,2 m² nằm trên thửa đất đã chuyển nhượng để giao đất cho ông S, bà H mà cần giao toàn bộ tài sản trên Thửa đất số 563, tờ bản đồ số 3 cho ông S, bà H. Nguyên đơn ông S, bà H thanh phải toán giá trị tài sản trên đất là: **35.436.000 đồng** cho ông Đ và những người thừa kế của bà S1 là phù hợp.

[3] Về chi phí định giá, thẩm định tài sản: Ông Đ, bà S1 phải chịu chi phí thẩm định tài sản là 6.400.000 đồng, chi phí định giá tài sản là 2.800.000 đồng và chi phí định giá tài sản lại là 2.800.000 đồng. Tổng cộng là 12.000.000 đồng.

Do nguyên đơn ông S, bà H đã nộp số tiền nói trên, nên ông Đ các đồng thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà S1 có nghĩa vụ trả lại cho ông S, bà H số tiền là 12.000.000 đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phan Đ, bà Phạm Thị S1 là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Đ là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Thanh T1 là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Phan Đ và các đồng thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà Phạm Thị S1 là các ông, bà Phan Thị Thu H2, Phan Thị Kim P, Phan Châu T2, Phan Thị Thu H3, Phan Châu N, Phan Châu T3, Phan Thị H4, Phan Thị L.

- Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2024/DSST Ngày: 18/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ.

[2] Về điều luật áp dụng: Áp dụng Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 2005; Áp dụng điểm đ khoản Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Quốc Hội quy định về án phí lệ phí tòa án.

[3] Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Tuyết H:

[3.1] Buộc ông Phan Đ và các đồng thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà Phạm Thị S1 gồm các ông, bà Phan Thị Thu H2, Phan Thị Kim P, Phan Châu T2, Phan Thị Thu H3, Phan Châu N, Phan Châu T3, Phan Thị H4 và Phan Thị L có nghĩa vụ giao cho ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Tuyết H Thửa đất số 563, tờ bản đồ số 3, diện tích đo đạc hiện trạng là 938 m² tại thôn B, xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 189370 do UBND thị xã B ngày 10/12/2010. Có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông T5, dài 23 m; Phía Tây giáp đường liên xã, dài 23 m; Phía Nam giáp đất ông Đ, bà S1, dài 40,08 m; Phía Bắc giáp đất ông L1, dài 45,09 m;

[3.2] Buộc ông Phan Đ và các đồng thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà Phạm Thị S1 là các ông, bà Phan Thị Thu H2, Phan Thị Kim P, Phan Châu T2, Phan Thị Thu H3, Phan Châu N, Phan Châu T3, Phan Thị H4, Phan Thị L có nghĩa vụ giao các tài sản cho ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Tuyết H gồm: Một phần diện tích căn nhà cấp 4 nằm trên đất đã chuyển nhượng là 119,9 m² có các cạnh tiếp giáp như sau: Cạnh phía Đông của căn nhà nằm trên đất đã chuyển nhượng dài 5,23m; Cạnh phía Tây của căn nhà nằm trên đất đã chuyển nhượng dài 7,8m; Cạnh phía Nam của căn nhà nằm trên đất đã chuyển nhượng dài 18,58m; Cạnh phía Bắc của căn nhà nằm trên đất đã chuyển nhượng dài 18,40m và một chuồng nuôi gia súc rộng 29,2 m² (các tài sản này đều nằm trên thửa đất số 563, tờ bản đồ số 3)

[3.3] Buộc ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Tuyết H phải thanh toán giá trị tài sản trên đất cho ông Phan Đ và những người thừa kế của bà S1 gồm các ông, bà Phan Thị Thu H2, Phan Thị Kim P, Phan Châu T2, Phan Thị Thu H3, Phan Châu N, Phan Châu T3, Phan Thị H4, và bà Phan Thị L số tiền là: **35.436.000 đồng** (Ba mươi lăm triệu, bốn trăm ba mươi sáu nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể 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 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[4] Về chi phí định giá, thẩm định tài sản:

Ông Phan Đ và những người thừa kế của bà S1 gồm các ông, bà Phan Thị Thu H2, Phan Thị Kim P, Phan Châu T2, Phan Thị Thu H3, Phan Châu N, Phan Châu T3, Phan Thị H4, và bà Phan Thị L phải chịu chi phí thẩm định tài sản là 6.400.000 đồng, chi phí định giá tài sản là 2.800.000 đồng và chi phí định giá tài sản lại là 2.800.000 đồng Tổng cộng số tiền là: 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng)

Ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Tuyết H được nhận lại số tiền là 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng) sau khi thu được của ông Đ và các đồng thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà S1 gồm các ông, bà Phan Thị Thu H2, Phan Thị Kim P, Phan Châu T2, Phan Thị Thu H3, Phan Châu N, Phan Châu T3, Phan Thị H4, và bà Phan Thị L.

[5] Về án phí:

[5.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phan Đ, bà Phạm Thị S1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Tuyết H không phải chịu án phí DSST nên được nhận lại số tiền 1.250.000 đồng (Một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0018787 ngày 23/10/2023 (do ông Đặng Anh T nộp thay) tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ.

[5.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Đ được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm nên được nhận lại số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí do ông Nguyễn Thanh T1 nộp thay theo biên lai số 0001739 ngày 10/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ.

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

Trường hợp bản án, quyết định 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, 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, Điều 7a 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.

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND CC tại ĐN;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND TX. Buôn Hồ;
- Chi cục THADS TX. Buôn Hồ;

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

- Các đương sự;

Đinh Thị Tuyết

- Công thông tin điện tử Tòa án;

- Lưu hồ sơ vụ án.

